



## Rapport annuel 2009



KLEMURS

# Sommaire

- 01 Message du management
- 02 Chiffres clés
- 03 Gouvernance
- 06 Faits marquants 2009
- 06 Activité
- 08 Développement
- 10 Patrimoine
- 13 Rapport financier 2009

## Profil

### Klémurs, un spécialiste de l'externalisation du patrimoine immobilier des grandes enseignes

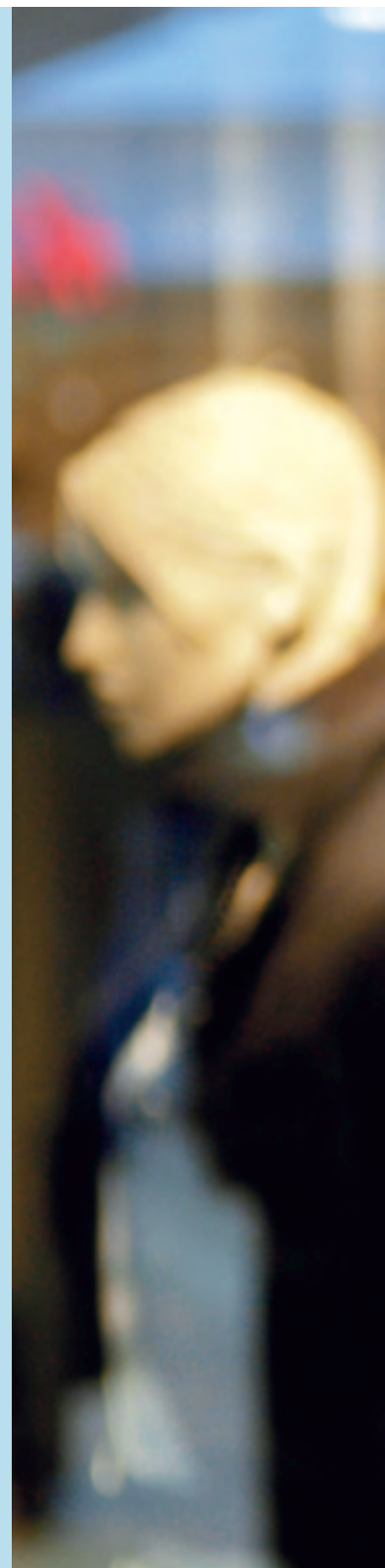
Depuis 2006, **Klémurs, Société d'Investissements Immobiliers Cotée** (SIIC) sur le compartiment C d'Euronext Paris™, se positionne comme un **partenaire immobilier privilégié des grandes entreprises de la distribution française** dans les domaines de la restauration, de la grande distribution, des services et du commerce de détail.

Klémurs leur propose une **solution d'externalisation** consistant à prendre en charge la propriété et la gestion de leur immobilier d'exploitation. Ce faisant, les grandes enseignes libèrent à la fois du **temps et des ressources de management** qu'elles peuvent **réorienter vers leur cœur de métier**.

Fin décembre 2009, **le patrimoine de Klémurs**, composé d'**actifs** situés dans des **zones commerciales périurbaines** et, dans une moindre mesure, de **commerces de pied d'immeuble** en centre-ville, est valorisé à **619,4 millions d'euros**.

Pour accomplir ses missions, Klémurs peut compter sur l'expérience et la connaissance du secteur de la distribution du groupe **Klépierre**, actionnaire de la Société à hauteur de 84,1 % et acteur majeur de l'immobilier de commerces\* en Europe continentale.

\* Retrouvez la définition de tous les mots signalés par un astérisque (\*) dans le glossaire en pages 103-104.



# Message du management

## « Année de consolidation des acquis, l'exercice 2009 se clôt sur des performances très satisfaisantes. »

En matière de gestion locative, il y a tout lieu de se féliciter du bilan de Klémurs pour l'année 2009. Le patrimoine immobilier de la Société s'est en effet révélé très résistant à la dégradation de la conjoncture économique générale. Tout comme en 2008, le taux d'impayés est quasi nul et le taux d'occupation se maintient à un très haut niveau. À la faveur d'une forte indexation, les loyers ont même enregistré une croissance de 6,4 % à périmètre constant et de 27,1 % à champ courant. Grâce notamment à un coût de l'endettement maîtrisé (4,5 %), la performance enregistrée au niveau des loyers s'est quasi intégralement retraduite au niveau de la progression du cash-flow net courant par action, qui s'inscrit en hausse de 25,7 % sur l'année.

Du point de vue de l'investissement, 2009 aura été une année en creux. La baisse des prix de l'immobilier et le faible coût du portage financier ont dissuadé les grandes enseignes commerciales de procéder à de nouvelles opérations d'externalisation immobilière. Klémurs s'est dès lors concentrée sur la poursuite des accords de partenariat existants.

Nous avons toutefois assisté, au cours du second semestre, à une stabilisation des taux de rendement immobiliers exigés par les investisseurs, accompagnée d'un net retour de la demande d'investissements immobiliers. Si ces signes d'amélioration se confirment, ils permettront une reprise des processus d'externalisation, et Klémurs pourra rapidement poursuivre son développement et renforcer la diversification de son patrimoine en nouant de nouveaux partenariats.

L'objectif d'un patrimoine d'un milliard d'euros, que nous nous sommes fixé il y a quelques années, garde toute sa pertinence. Klémurs a tenu sa promesse en matière de solidité des revenus dans un environnement adverse ; elle saura, le moment venu, saisir les opportunités de développement satisfaisant ses critères financiers et immobiliers qui pourront se présenter à elle dans les mois ou les années à venir.



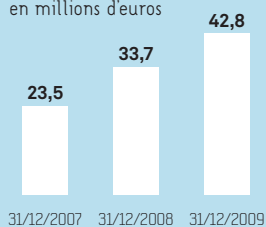
**Laurent Morel**  
Président du Directoire  
de Klépierre<sup>(1)</sup>

(1) Klépierre est Présidente de Klépierre Conseil, elle-même Gérante de Klémurs.

## Chiffres clés

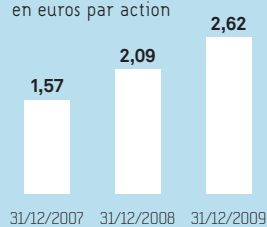
### Loyers

en millions d'euros



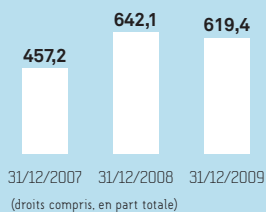
### Cash-flow net courant

en euros par action



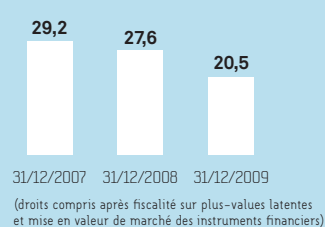
### Valeur d'expertise du patrimoine

en millions d'euros



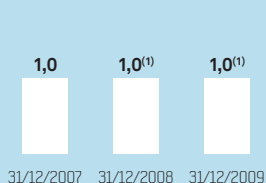
### Actif net réévalué

en euros par action



### Dividende

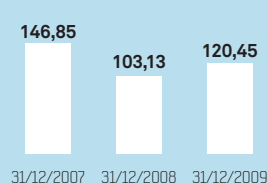
en euro par action



(1) Distribution au titre de remboursement de prime d'émission.

### Capitalisation boursière

en millions d'euros



## « En termes de performance financière, les objectifs ont été largement dépassés. »

Lors de l'introduction en bourse de la Société, en décembre 2006, les actionnaires de Klémurs ont reçu du management un triple engagement de croissance, de performance financière et de rendement pour les trois exercices qui se sont achevés en 2009. En termes de croissance du patrimoine tout d'abord, l'ambitieux objectif d'un milliard d'euros n'a certes été atteint qu'aux deux tiers, mais le gel du marché des externalisations immobilières et les difficultés de financement justifient pleinement la prudence observée dans l'étude des nouveaux projets. En termes de performance financière au contraire, les objectifs ont été largement dépassés : le cash-flow net courant par action\* a progressé de plus de 25 % ces deux dernières années et le taux de rendement\* moyen des actifs est aujourd'hui supérieur à 7 %, alors que le coût de la dette est inférieur à 5 %. Enfin, Klémurs a tenu sa promesse de rendement du dividende. Celui-ci a été constamment supérieur à 5 % et, sur les cours de bourse du dernier trimestre, la rentabilité pour l'investisseur est de l'ordre de 6,5 %. Dans un contexte peu favorable, le modèle économique de Klémurs a montré sa validité. Ces résultats encouragent de nouveaux développements. Le critère d'investissement restera une bonne sécurité des loyers et un écart significatif entre rendement immobilier et coût de la dette. C'est seulement sur cette promesse et sur un programme identifié que les actionnaires pourraient être sollicités en cours d'année ; à cette occasion la liquidité de l'action Klémurs serait améliorée et le cours de bourse s'en trouverait stimulé.



**Michel Clair**  
Président du Conseil de surveillance





## Gouvernance

### Information financière : davantage d'efficacité

Klémurs accorde une importance toute particulière à la transparence et à l'égalité d'accès à l'information qu'elle diffuse. Des communiqués de presse sont ainsi publiés à l'occasion de l'annonce du chiffre d'affaires, des résultats annuels et semestriels ou encore lors d'événements qui ponctuent la vie de la Société : acquisitions, inaugurations, cessions...

Début 2010, Klémurs a procédé à une refonte de son site Internet ([www.klemurs.fr](http://www.klemurs.fr)) afin de communiquer plus efficacement et rapidement avec ses actionnaires et la communauté financière au sens large. Cette optimisation permet à la Société d'aligner ses standards de communication sur les meilleures pratiques du marché. Mis à jour régulièrement, le site recense toute l'information diffusée par la Société.

### Une gouvernance de qualité

Le progrès continu en termes de bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise est une démarche que Klémurs a adoptée dès son introduction en bourse. Fin 2008, la Société a réaffirmé cet engagement en adhérant aux principes de bon fonctionnement et de transparence qui venaient d'être édictés par l'AFEP et le MEDEF à destination des sociétés cotées. Cautions de cette démarche, deux administrateurs indépendants président, au sein du Conseil de surveillance de Klémurs, les comités spécialisés que sont le Comité d'audit et le Comité des investissements.

La Direction Opérationnelle de la Société est assurée par Klépierre Conseil, Gérante de Klémurs, représentée par son Président, la société Klépierre. La gestion des actifs de Klémurs est prise en charge par Ségémurs, département dédié de Ségécé, à laquelle Klépierre Conseil a confié un mandat de gestion patrimoniale. Des procédures visant à écarter tout risque de conflit d'intérêts entre Klépierre et Klémurs sont également en vigueur au sein de la Société afin de préempter la survenance de toute situation de ce type, notamment dans le cadre d'investissements nouveaux.

### Un rendement attractif pour l'actionnaire

Depuis trois ans, la Société reverse chaque année un pourcentage significatif du montant de son cash-flow net courant à ses actionnaires, le solde étant destiné au financement de son développement.

Soucieuse de récompenser la fidélité de ses actionnaires, Klémurs leur proposera de se prononcer en faveur d'une distribution d'un euro par action au titre de l'exercice 2009 à l'occasion de l'assemblée générale du 6 avril 2010. Ce dividende étant versé sous la forme d'un remboursement de prime d'émission, il bénéficiera d'une exonération d'impôt.

# Gouvernance

## Le Conseil de surveillance

### Michel CLAIR

**Président du Conseil de surveillance**  
**Membre du Comité des investissements**  
**Date de première nomination : 1<sup>er</sup> janvier 2009**

Conseiller Référendaire à la Cour des comptes, Michel Clair (63 ans) a occupé différentes fonctions au sein d'agences gouvernementales et dans des ministères. En 1991, il rejoint la Compagnie Bancaire dont il est Secrétaire Général et membre du Directoire. Après la fusion Paribas-Compagnie Bancaire, il devient membre du Comité Exécutif de Paribas en charge des affaires immobilières et des services communs. Il entre dans le groupe Klépierre en 1996 en tant que membre du Conseil d'administration puis en prend la Présidence l'année suivante. Il est Président du Directoire de 1998 à 2008. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, il est Président des Conseils de surveillance de Klépierre et de Klémurs.



### Dominique HOENN

**Membre du Comité d'audit**  
**Date de première nomination : 31 octobre 2006**

Senior Adviser de BNP Paribas, membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers et du Conseil de surveillance de NYSE Euronext Group, Dominique Hoenn (69 ans) a effectué l'intégralité de sa carrière professionnelle au sein du groupe BNP Paribas. Membre du Conseil de surveillance de Klépierre, il a également assumé la Présidence des Conseils de surveillance de Klépierre et de Klémurs respectivement de 2005 à 2008 et de 2006 à 2008.



### Catherine BRÉART de BOISANGER

**Président du Comité des investissements**  
**Administrateur indépendant<sup>(1)</sup>**  
**Date de première nomination : 31 octobre 2006**

Catherine Bréart de Boisanger (66 ans) a réalisé l'ensemble de sa carrière professionnelle dans des sociétés à dominante immobilière, notamment au sein d'A3C (filiale immobilière de la Caisse des dépôts) en tant que Directeur des Investissements puis au sein d'Ixis AEW en tant que Directeur du Portefeuille.



### Benoît FOURNIAL

**Président du Comité d'audit**  
**Administrateur indépendant<sup>(1)</sup>**  
**Date de première nomination : 31 octobre 2006**

Auditeur puis Conseiller Référendaire à la Cour des comptes, Benoît Fournial (53 ans) a successivement exercé des fonctions de direction dans différents départements du Crédit Lyonnais avant de rejoindre le groupe AXA Immobilier en tant que Directeur Général puis le groupe Saggel comme Président du Directoire. Depuis 2004, il est Président de la Compagnie de Romas. Benoît Fournial assume par ailleurs les fonctions d'Administrateur indépendant au sein de plusieurs sociétés foncières.



### Bertrand de FEYDEAU

**Membre du Comité des investissements**  
**Date de première nomination : 31 octobre 2006**

Bertrand de Feydeau (61 ans) a exercé et continue d'exercer de nombreux mandats au sein de sociétés à dominante immobilière. Président de Foncière Développement Logements, il est par ailleurs Directeur Général des Affaires Économiques de l'Archevêché de Paris, Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins. Bertrand de Feydeau est également membre du Conseil de surveillance de Klépierre.



(1) Un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe, ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant il faut entendre, non pas seulement Administrateur non exécutif, c'est-à-dire n'exerçant pas de fonctions de direction de la Société ou de son Groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.



## Conseil de surveillance

### Règlement intérieur du Conseil de surveillance modifié le 7 avril 2009

Le Conseil de surveillance a reçu pour mission d'assurer un contrôle sur la gestion de la Société par le Gérant, Klépierre Conseil. Aux termes de son règlement intérieur, le Conseil doit se réunir au moins 4 fois par an.

L'accord préalable du Conseil est requis pour toute action du Gérant engageant la Société au-delà d'un montant de 8 millions d'euros :

- prise et cession de participations dans toute société (sans que les opérations intragroupe fassent exception) ;
- acquisition et cession de tout immeuble (sans que les opérations intragroupe fassent exception) ;
- en cas de litige, passation de tout traité et de toute transaction, acceptation de tout compromis.

Le Président du Conseil de surveillance, par délégation de celui-ci et après avoir obtenu l'aval du Comité des investissements, a seul pouvoir d'autoriser le Gérant à effectuer les opérations susvisées, dans la mesure où leur montant unitaire n'excède pas 46 millions d'euros. La rémunération des membres du Conseil de surveillance, fixée selon les modalités du règlement intérieur du Conseil, se compose uniquement de jetons de présence dont une partie est soumise à des conditions d'assiduité.

**Nombre de réunions en 2009 : 6**

**Taux de présence : 86,7 %**

**Pour en savoir plus** sur les rémunérations versées aux membres du Conseil de surveillance, consultez la page 32.

## Comités

### Article 16 des statuts

Tout au long de l'année, le Conseil de surveillance s'appuie sur les travaux réalisés par ses deux Comités spécialisés : le Comité d'audit et le Comité des investissements.

## Le Comité d'audit

### Règlement intérieur du Conseil de surveillance modifié le 7 avril 2009

Le Comité d'audit se réunit au moins 2 fois par an. Il a pour mission d'évaluer la pertinence des grands choix comptables, l'information financière et la qualité des procédures.

**Nombre de réunions en 2009 : 2**

**Taux de présence : 100 %**

## Le Comité des investissements

### Règlement intérieur du Conseil de surveillance modifié le 7 avril 2009

Le Comité des investissements se réunit au moins 2 fois par an. Il étudie les dossiers d'investissement ou de cession qui lui sont proposés avant qu'ils ne soient formellement autorisés par le Conseil de surveillance. À cette fin, il examine les caractéristiques immobilières, commerciales, juridiques et financières des opérations. Il veille en particulier à ce que ces opérations soient cohérentes avec la stratégie et respectent les critères d'investissement de la Société.

**Nombre de réunions 2009 : 2**

**Taux de présence : 100 %**

**Pour en savoir plus** sur les travaux des Comités, consultez le rapport du Président du Conseil de surveillance en pages 41-45.





## Janvier

- Acquisition de 6 actifs principalement sous enseigne Chaussea.

## Faits marquants 2009



## Activité

### Klémurs, partenaire de l'externalisation immobilière des enseignes

Le positionnement de Klémurs s'appuie sur un constat : de nombreuses enseignes commerciales décident d'externaliser leur immobilier d'exploitation pour recentrer leurs ressources managériales et financières sur leur cœur de métier et ainsi dégager des liquidités utiles à leur développement ou à leur refinancement. Klémurs les accompagne dans ce choix.

Filiale à 84,1 % de Klépierre, acteur majeur de l'immobilier de commerces\* en Europe continentale, Klémurs développe une stratégie d'investissement propre, centrée sur l'acquisition et la gestion d'actifs situés dans des zones commerciales périphériques de villes moyennes – de type actifs unitaires ou retail parks – mais aussi, dans une moindre mesure, de commerces de pied d'immeuble en centre-ville.

La valorisation du patrimoine de Klémurs s'élève, à fin décembre 2009, à 619,4 millions d'euros.

#### Des atouts structurels

Phénomène monté en puissance au cours des années 2000, l'externalisation des actifs immobiliers des grands groupes de distribution est un marché auquel s'intéressent différents types d'acteurs : SIIC\*, mais aussi foncières spécialisées, institutionnels, investisseurs institutionnels, voire OPCI ou OPCVM.



## Février

- Acquisition de 4 restaurants Buffalo Grill supplémentaires.

## Mars

- Entrée dans le patrimoine de 2 points de vente Feu Vert.

## Juillet

- Acquisition de 11 actifs additionnels dans le cadre de la poursuite du protocole Défi Mode-Vivarte (7 sous enseigne Défi Mode, 3 sous enseigne La Halle aux Chaussures et 1 sous enseigne King Jouet).

## Septembre

- Ouverture du retail park Chalon Sud 2 (Chalon-sur-Saône).
- Cession du local commercial Paris Seine Rive Gauche.

## Novembre Décembre

- Acquisition de 15 sites essentiellement sous enseigne Défi Mode.



Sur ce marché, Klémurs a pu mettre à profit l'expérience et l'expertise de Klépierre en matière de gestion et de valorisation de l'immobilier de commerces et capitaliser sur celles-ci. Elle bénéficie également du réseau relationnel que Klépierre a su tisser avec les grandes enseignes françaises depuis de nombreuses années, et de la connaissance approfondie du Groupe en matière de problématiques d'exploitation de chaque secteur du commerce.

### Une politique de développement sélective

Klémurs pratique une politique d'investissement sélective, prenant en considération des critères tant commerciaux (commercialité, qualité des sites...) que financiers (pertinence du positionnement des enseignes, solidité financière des preneurs, rentabilité attendue...). 2009 aura été marquée par une baisse générale des prix des actifs immobiliers, qui s'est traduite, dans le cas de Klémurs, par une diminution de 10,2 % de la valeur d'expertise de son patrimoine, périmètre constant. Dans ce contexte, les grandes enseignes ont fait preuve d'attentisme pour externaliser leur immobilier, doutant d'obtenir le prix escompté de la cession de leurs actifs. C'est pourquoi 2009 aura été une année de pause pour Klémurs en matière de nouveaux projets d'investissement. Klémurs

a toutefois investi près de 47 millions d'euros au total en 2009, au titre de programmes d'acquisition négociés au cours des exercices antérieurs.

### Une gestion locative performante

Klémurs a vocation à générer des revenus locatifs extrêmement solides et prévisibles : la sélection d'enseignes compétitives et la signature de baux longs, indexés, sont la garantie de la régularité des performances opérationnelles – régularité que la crise économique n'a pas démentie : le taux d'occupation financier\* se maintient à 99,7 % (contre 99,6 % fin 2008), le taux d'impayés est quasi nul (0,1 %) à fin 2009.

Autre signe de la qualité de la gestion réalisée par Klémurs : les plus-values locatives enregistrées suite aux signatures de baux réalisées en 2009. On citera ainsi la commercialisation d'un local vacant auprès d'un supermarché Leader Price à Saint-Étienne-du-Rouvray, ou la recommercialisation de locaux auprès de nouvelles enseignes : Celio, Animalis...

# Développement

## 2009, une année de consolidation des acquis

En 2009, Klémurs a investi 46,7 millions d'euros, contre 180,4 millions d'euros au cours de l'exercice 2008. Comme elle l'avait annoncé fin 2008, et en l'absence d'initiative des enseignes en matière d'externalisation, la Société a concentré son programme d'acquisitions 2009 sur les partenariats engagés avec les enseignes lors des exercices précédents ou sur des acquisitions déjà examinées et décidées en 2008.

### **Continuité des programmes d'acquisition**

Dans le cadre du protocole d'accord Défi Mode-Vivarte initié fin 2007, Klémurs a procédé à l'acquisition de 26 magasins supplémentaires au cours de l'année, pour un investissement global de 26,5 millions d'euros. Sous diverses enseignes, le groupe Vivarte est le deuxième locataire de Klémurs avec 16 % des loyers perçus en 2009.

6 boutiques, principalement sous enseigne Chaussea, ont également fait leur entrée dans le portefeuille d'actifs de Klémurs pour un montant de 4,4 millions d'euros.

L'acquisition de 4 restaurants Buffalo Grill supplémentaires en 2009 (Château-Thierry, Cherbourg, Liévin et Vesoul pour 6,9 millions d'euros) porte à 157 le nombre total de sites de l'enseigne acquis à ce jour. Buffalo Grill reste le premier locataire de Klémurs avec 62 % des loyers perçus au cours de l'année.

Enfin, Klémurs s'est portée acquéreur de deux actifs auparavant détenus par Klépierre : deux magasins Feu Vert sont ainsi entrés



dans le patrimoine pour un montant de 2,8 millions d'euros. Ces deux actifs unitaires situés à Barentin et à Toulon correspondant plus au cœur de métier de Klémurs qu'à celui de Klépierre. Klémurs a également procédé à la cession du local commercial occupé par l'enseigne Truffaut (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement) pour un montant de 7,1 millions d'euros. Cette opération a été réalisée suite à un renouvellement de bail assorti de conditions financières en hausse. Première opération de ce type pour Klémurs, elle traduit la volonté de la Société de gérer plus efficacement son portefeuille d'actifs et d'allouer ses ressources à des acquisitions ou des projets davantage créateurs de valeur.

### **Ouverture du premier retail park\* de Klémurs à Chalon-sur-Saône**

Premier projet de développement en propre de Klémurs, le parc d'activités commerciales de Chalon Sud 2 a été inauguré le 1<sup>er</sup> septembre 2009. Représentant un investissement total de 14,3 millions d'euros, ce projet hautement qualitatif devrait produire des loyers nets de 1,1 million d'euros en année pleine. Ségémurs s'est chargé de la commercialisation, achevée en fin d'année, des 8 boutiques de cet espace de shopping de 10 000 m<sup>2</sup> SCU\* à ciel ouvert (lire encadré ci-contre).

Ce retail park vient renforcer l'attractivité de Chalon Sud, zone commerciale dominante située à proximité du centre-ville et d'un hypermarché Carrefour, au cœur d'un bassin de consommation de 250 000 habitants.



### Un ratio d'endettement sous contrôle

Le modèle de développement de Klémurs, conformément aux pratiques du secteur, est basé sur un fort taux d'endettement, ce qui se justifie essentiellement par la grande récurrence de ses revenus. Le ratio Loan to Value (rapport de l'endettement net sur la valeur d'expertise du patrimoine) de la Société est stable, passant de 60,6 % fin 2008 à 60,8 % fin 2009. Klémurs conserve un niveau d'endettement inférieur au maximum autorisé par ses contrats de crédit.

### 2010 : perspectives de reprise

En fin d'année 2009, la situation économique générale semblant se normaliser, le marché de l'immobilier de commerces\* a amorcé une stabilisation. La demande s'étant également affermie de manière significative, les différents acteurs disposent d'une meilleure visibilité sur l'évolution des prix de l'immobilier, qui devrait être de nature à rassurer les enseignes à la recherche d'opportunités d'externalisation.

En 2010, Klémurs entend se saisir de manière proactive de ces opportunités éventuelles pour poursuivre sa stratégie de développement et de diversification de son patrimoine – tout en restant exigeante sur les caractéristiques immobilières et financières des opérations. L'objectif du milliard d'euros de portefeuille reste valide, tout autant que la pertinence de son business model.

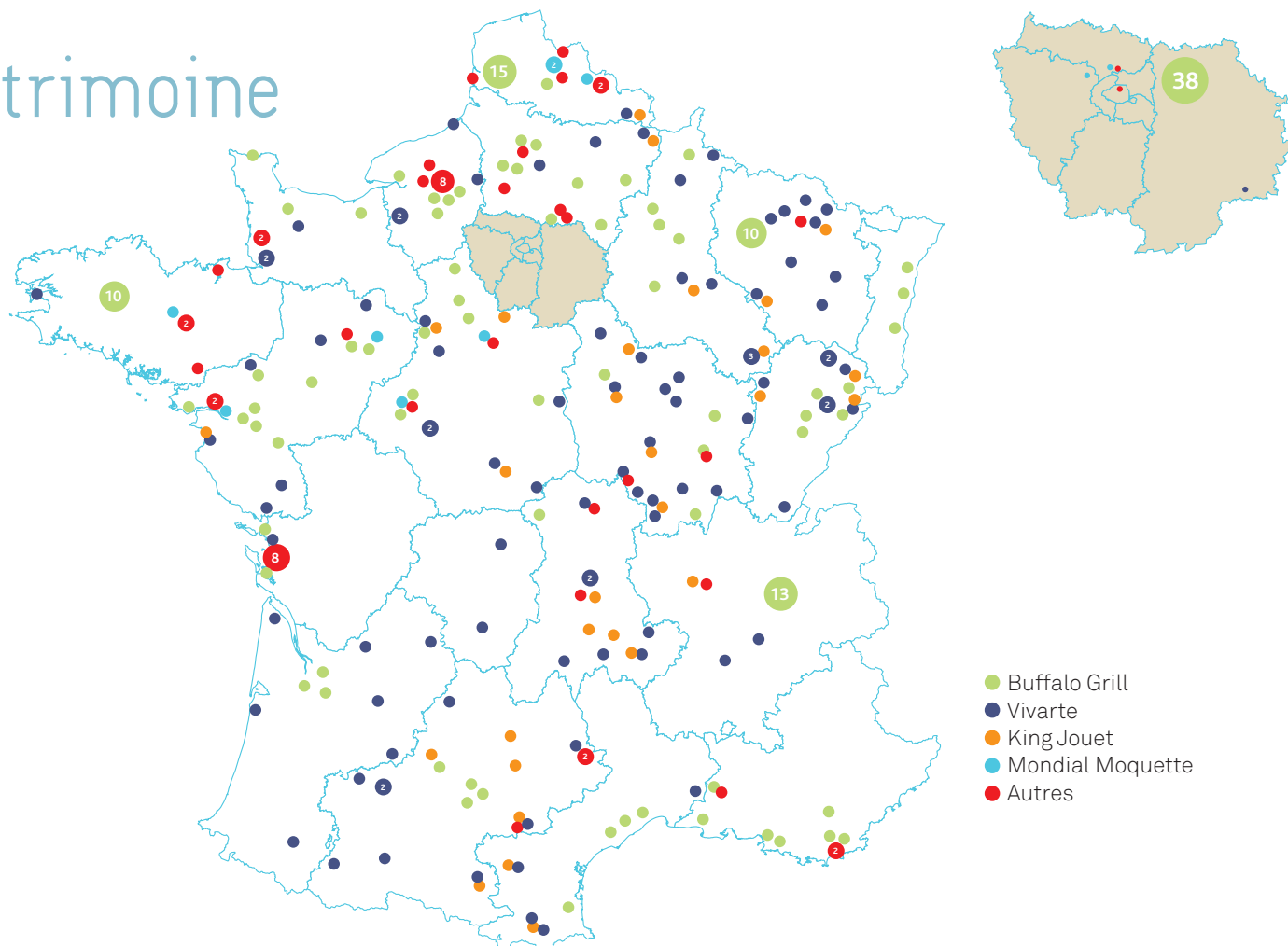
## Chalon Sud 2 : un succès

**Superficie: 10 000 m<sup>2</sup> SCU\***  
**Loyers nets attendus en année pleine:**  
**1,1 million d'euros**

À titre de cible complémentaire à celle de l'externalisation de l'immobilier d'exploitation des grandes enseignes, Klémurs a investi, pour la première fois, dans la construction d'un retail park à Chalon-sur-Saône. Ségémurs s'est chargé de commercialiser les 8 locaux du parc d'activité. Ceux-ci sont d'ores et déjà occupés par des enseignes inédites pour l'agglomération chalonnaise, telles que Boulanger ou Tati. Chalon Sud 2 a permis de créer plus de cent emplois équivalent temps plein.



# Patrimoine



Portefeuille	Région/ville	Composition	SCU*
<b>BUFFALO GRILL</b>	<b>France entière</b>	<b>Murs de 157 restaurants</b>	<b>89 008</b>
	<b>ALSACE</b> : Fegersheim (67), Vendenheim (67), Wintzenheim (68)	Murs de 3 restaurants	1 601
	<b>AQUITAINE</b> : Lormont (33), Mérignac (33), Villenave-d'Ornon (33)	Murs de 3 restaurants	2 111
	<b>AUVERGNE</b> : Montluçon (03)	Murs d'1 restaurant	635
	<b>BASSE-NORMANDIE</b> : La Glacière – Cherbourg (50), Lisieux (14), Saint-Lô (50)	Murs de 3 restaurants	1 392
	<b>BOURGOGNE</b> : Auxerre (89), Chalon-sur-Saône (71), Marsannay-la-Côte (21), Sancé (71)	Murs de 4 restaurants	1 943
	<b>BRETAGNE</b> : Brest (29), Cesson-Sévigné (35), Concarneau (29), Fougères (35), La Mézière – Melesse (35), Lamballe (22), Ploeren (56), Quimper (29), Saint-Martin-des-Champs (29), Trégueux (22)	Murs de 10 restaurants	5 053
	<b>CENTRE</b> : Barjouville (28), Chambray-lès-Tours (37), Gien (45), La Chaussée-Saint-Victor (41), Nogent-le-Rotrou (28), Tours (37), Vernouillet (28)	Murs de 7 restaurants	3 492
	<b>CHAMPAGNE-ARDENNE</b> : Charleville-Mézières (08), Reims – La Neuville (51), Saint-Memmie (51), Saint-Parres-aux-Tertres (10), Tinqueux (51)	Murs de 5 restaurants	2 910
	<b>FRANCHE-COMTÉ</b> : Andelnans (90), Besançon (25), Miserey-Salines (25), Montbéliard (25), Pusey – Vesoul (70)	Murs de 5 restaurants	2 807
	<b>HAUTE-NORMANDIE</b> : Bois-Guillaume (76), Évreux (27), Montivilliers (76), Saint-Étienne-du-Rouvray (76), Saint-Pierre-lès-Elbeuf (76)	Murs de 5 restaurants	2 812
	<b>ILE-DE-FRANCE</b> : Achères (78), Avrainville (91), Ballainvilliers (91), Bondy (93), Brétigny-sur-Orge (91), Chilly-Mazarin (91), Collégien (77), Corbeil-Essonnes (91), Cormeilles-en-Parisis (95), Créteil (94), Ézanville (95), Franconville (95), Jouy-en-Josas (78), La Garenne-Colombes (92), La Queue-en-Brie (94), Les Mureaux (78), Les Ulis (91), L'Isle-Adam (95), Mantes-la-Ville (78), Montereau-Fault-Yonne (77), Montesson (78), Montlhéry (91), Montmagny (95), Nanterre (92), Nanteuil-lès-Meaux (77), Neuilly-sur-Marne (93), Noisy-le-Grand (93), Orgeval (78), Pierrelaye (95), Pontault-Combault (77), Ris-Orangis (91), Saint-Germain-lès-Corbeil (91), Saint-Witz (95), Savigny-sur-Orge (91), Servon (77), Thiais (94), Villemomble (93), Vitry-sur-Seine (94)	Murs de 38 restaurants	23 003
	<b>LANGUEDOC-ROUSSILLON</b> : Lattes (34), Montpellier (34), Perpignan (66), Saint-Jean-de-Védas (34)	Murs de 4 restaurants	1 993
	<b>LORRAINE</b> : Bar-le-Duc (55), Épinal (88), Essey-lès-Nancy (54), Frouard (54), Jouy-aux-Arches (57), Metz (57), Morsbach (57), Semécourt (57), Vandœuvre-lès-Nancy (54), Yutz (57)	Murs de 10 restaurants	5 374



Portefeuille	Région/ville	Composition	SCU*
	<b>MIDI-PYRÉNÉES</b> : Montauban (82), Ramonville-Saint-Agne (31), Roques-sur-Garonne (31), Toulouse (31)	Murs de 4 restaurants	2 030
	<b>NORD - PAS-DE-CALAIS</b> : Arras (62), Bruay-la-Buissière (62), Calais (62), Cambrai (59), Carvin (62), Dunkerque – Coudekerque (59), Lesquin (59), Liévin – Lens (62), Lille – Lezennes (59), Lille – Lomme (59), Lille – Roncq (59), Noyelles-Godault (62), Saint-Amand-les-Eaux (59), Saint-Martin – Boulogne (62), Saint-Omer – Longuenesse (62), Valenciennes – Petite-Forêt (59)	Murs de 16 restaurants	8 962
	<b>PAYS DE LA LOIRE</b> : Ancenis (44), Beaucouzé (49), Châteaubriant (44), Cholet (49), Le Mans (72), Nantes – Orvault (44), Saint-Saturnin (72), Sainte-Luce-sur-Loire (44), Trignac (44)	Murs de 9 restaurants	4 751
	<b>PICARDIE</b> : Amiens (80), [2] Beauvais (60), Chambly (60), Château-Thierry (02), Compiègne (60), Laon (02), Longueue (80)	Murs de 8 restaurants	4 346
	<b>POITOU-CHARENTES</b> : Angoulins – La Rochelle (17), Marennes (17)	Murs de 2 restaurants	964
	<b>PROVENCE - ALPES - CÔTE-D'AZUR</b> : Arles (13), Aubagne (13), Avignon (84), Brignoles (83), Marseille (13), [2] Toulon (83)	Murs de 7 restaurants	3 976
	<b>RHÔNE-ALPES</b> : Bourg-en-Bresse (01), Bourg-lès-Valence (26), Bourgoin-Jallieu (38), Chambéry (73), Ferney-Voltaire (01), [3] Lyon (69), [2] Saint-Étienne (42), Thonon-les-Bains (74), Vénissieux (69), Villefranche-sur-Saône (69)	Murs de 13 restaurants	7 344
<b>VIVARTE</b>	<b>France entière</b>	<b>Murs de 97 magasins dont :</b>	<b>95 880</b>
		– 83 magasins sous enseigne Défi Mode – 4 magasins sous enseigne La Halle – 10 magasins sous enseigne La Halle aux Chaussures	
	<b>AQUITAINE</b> : Biscarosse (40), Castelculier (47), Lesparre-Médoc (33), Montpon-Menestérol (24), Oloron-Sainte-Marie (64), Terrasson (24), Tonneins (47)	Murs de 7 magasins sous enseigne Défi Mode	7 107
	<b>AUVERGNE</b> : [2] Ambert (63), Brives – Charensac (43), Langeac (43), Monistrol (43), Saint-Flour (15), Varennes-sur-Allier (03)	Murs de 7 magasins dont 6 sous enseigne Défi Mode et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	6 899
	<b>BASSE-NORMANDIE</b> : [2] Avranches (50), Saint-Amand (50)	Murs de 3 magasins dont 1 sous enseigne Défi Mode, 1 sous enseigne La Halle et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	2 887
	<b>BOURGOGNE</b> : Auxonne (21), Châtillon-sur-Seine (21), Clamecy (58), Digoin (71), Gueugnon (71), Le Creusot (71), Migennes (89), Montbard (21), Montceau-les-Mines (71), Paray-le-Monial (71), Semur-en-Auxois (21), Tonnerre (89), Tournus (71)	Murs de 14 magasins, dont 13 sous enseigne Défi Mode et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	13 391
	<b>BRETAGNE</b> : Crozon (29)	Murs d'1 magasin sous enseigne Défi Mode	748
	<b>CENTRE</b> : Bonny-sur-Loire (45), Issoudun (36), [2] Loches (37), Nogent-le-Rotrou (28), Saint-Amand-Montrond (18), Vendôme (41)	Murs de 7 magasins dont 6 sous enseigne Défi Mode et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	7 474
	<b>CHAMPAGNE-ARDENNE</b> : Joinville (52), [3] Langres (52), Reims (08), Sedan (08), Vitry-le-François (51)	Murs de 7 magasins dont 5 sous enseigne Défi Mode, 1 sous enseigne La Halle et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	6 798
	<b>FRANCHE-COMTÉ</b> : [2] Baume-les-Dames (25), Champagnole (39), [2] Corbenay (70), Gray (70), Héricourt (70), Saint-Claude (39)	Murs de 8 magasins dont 6 sous enseigne Défi Mode et 2 sous enseigne La Halle aux Chaussures	7 355
	<b>HAUTE-NORMANDIE</b> : [2] Bernay (27), Étampes (27), Gisors (27)	Murs de 4 magasins dont 3 sous enseigne Défi Mode et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	3 962
	<b>ILE-DE-FRANCE</b> : Provins (77)	Murs d'1 magasin sous enseigne Défi Mode	1 155
	<b>LANGUEDOC-ROUSSILLON</b> : Beaucaire (30), [2] Ille-sur-Têt (66), Limoux (11), Mende (48)	Murs de 5 magasins dont 3 sous enseigne Défi Mode, 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures et 1 sous enseigne La Halle	5 084
	<b>LIMOUSIN</b> : Aubusson (23), Tulle (19)	Murs de 2 magasins sous enseigne Défi Mode	1 767
	<b>LORRAINE</b> : Boulay-Moselle (57), Briey (54), Charmes (88), Clouange (57), Conflans-en-Jarnisy (54), Dommartin-lès-Toul (54), Moncel-lès-Luneville (54), Neufchâteau (88), Sainte-Marie-aux-Chênes (57)	Murs de 9 magasins sous enseigne Défi Mode	9 167
	<b>MIDI-PYRÉNÉES</b> : Condom (32), [2] Fleurance (32), Gourdon (46), Lannemezan (65), Lavelanet (09), Lourdes (65), Mazamet – Bout-du-Pont-de-Larn (81), Millau (12)	Murs de 9 magasins dont 8 sous enseigne Défi Mode, 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	8 989
	<b>NORD - PAS-DE-CALAIS</b> : Fourmies (59)	Murs d'1 magasin sous enseigne Défi Mode	1 038
	<b>PAYS DE LA LOIRE</b> : Chantonay (85), Châteaubriant (44), Luçon (85), Mamers (72), Pornic (44), Segré – Sainte-Gemmes-d'Andigné (49)	Murs de 6 magasins sous enseigne Défi Mode	5 494
	<b>PICARDIE</b> : Hirson (02), Saint-Just-en-Chaussée (60), Saint-Quentin (02)	Murs de 3 magasins sous enseigne Défi Mode	2 962
	<b>POITOU-CHARENTES</b> : Rochefort-sur-Mer (17)	Murs d'1 magasin sous enseigne La Halle	1 352
	<b>RHÔNE-ALPES</b> : Chatte – Saint-Marcellin (38), Romans-sur-Isère (26)	Murs de 2 magasins sous enseigne Défi Mode	2 251
<b>KING JOUET</b>	<b>France entière</b>	<b>Murs de 29 magasins dont :</b>	<b>24 590</b>
		– 28 sous enseigne King Jouet – 1 sous enseigne Joupi	
	<b>AUVERGNE</b> : Brioude (43), Brives – Charensac (43), Issoire (63), Mozac (63)	Murs de 4 magasins dont 3 sous enseigne King Jouet et 1 sous enseigne Joupi	2 867
	<b>BOURGOGNE</b> : Clamecy (58), Montceau-les-Mines (71), Paray-le-Monial (71), Tonnerre (89)	Murs de 4 magasins sous enseigne King Jouet	3 606
	<b>CENTRE</b> : Issoudun (36), Nogent-le-Rotrou (28), Pithiviers (45)	Murs de 3 magasins sous enseigne King Jouet	2 908

Portefeuille	Région/ville	Composition	SCU*
	<b>CHAMPAGNE-ARDENNE</b> : Langres (52), Vitry-le-François (51)	Murs de 2 magasins sous enseigne King Jouet	1 820
	<b>FRANCHE-COMTÉ</b> : Delle (90), Gray (70), Héricourt (70)	Murs de 3 magasins sous enseigne King Jouet	2 741
	<b>LANGUEDOC-ROUSSILLON</b> : Ille-sur-Têt (66), Limoux (11)	Murs de 2 magasins sous enseigne King Jouet	1 594
	<b>LORRAINE</b> : Neufchâteau (88), Sainte-Marie-aux-Chênes (57)	Murs de 2 magasins sous enseigne King Jouet	1 775
	<b>MIDI-PYRÉNÉES</b> : Carmaux (81), Castelsarrasin (82), Lavelanet (09), Mazamet – Bout-du-Pont-de-Larn (81), Villefranche-de-Rouergue (12)	Murs de 5 magasins sous enseigne King Jouet	4 078
	<b>NORD - PAS-DE-CALAIS</b> : Fourmies (59)	Murs d'1 magasin sous enseigne King Jouet	850
	<b>PAYS DE LA LOIRE</b> : Pornic (44)	Murs d'1 magasin sous enseigne King Jouet	720
	<b>PICARDIE</b> : Hirson (02)	Murs d'1 magasin sous enseigne King Jouet	978
<b>MONDIAL MOQUETTE</b>	<b>France entière</b>	<b>Murs de 10 magasins sous enseigne Mondial Moquette</b>	<b>9 619</b>
	<b>BRETAGNE</b> : Saint-Grégoire (35)	Murs d'1 magasin sous enseigne Mondial Moquette	730
	<b>CENTRE</b> : Chambray-lès-Tours (37), Orléans (45)	Murs de 2 magasins sous enseigne Mondial Moquette	2 261
	<b>ILE-DE-FRANCE</b> : Franconville (95), Montesson (78)	Murs de 2 magasins sous enseigne Mondial Moquette	1 604
	<b>NORD - PAS-DE-CALAIS</b> : [2] Ennetières-en-Weppes (59), Valenciennes – Petite-Forêt (59)	Murs de 3 magasins sous enseigne Mondial Moquette	2 818
	<b>PAYS DE LA LOIRE</b> : La Chapelle-Saint-Aubin (72), Rezé (44)	Murs de 2 magasins sous enseigne Mondial Moquette	2 206
<b>PARIS FLANDRE</b>	<b>Paris (19<sup>e</sup> arrondissement)</b>	<b>Murs d'1 magasin Castorama</b>	<b>7 887</b>
<b>ROUEN CANDÉ</b>	<b>Rouen</b>	<b>Murs de 8 magasins sous enseignes diverses :</b> Devernois, Eurodif, La City, La Poste, Le phare de la baleine, Marionnaud, Mod's Hair	<b>2 705</b>
<b>SEPHORA</b>	<b>Metz et Avignon</b>	<b>Murs de 2 magasins sous enseigne Sephora</b>	<b>1 177</b>
<b>PATRIMOINE DIVERS</b>	<b>France entière</b>	<b>Murs de 40 magasins dont :</b> - 2 magasins sous enseigne Animalis - 5 magasins sous enseigne Chaussée - 3 magasins sous enseigne Feu Vert - 2 magasins sous enseigne Gêmo - 2 magasins sous enseigne Générale d'Optique - 3 magasins sous enseigne Heytens - 3 supermarchés Leader Price - 20 magasins sous enseignes diverses	<b>42 512</b>
	<b>AUVERGNE</b> : Clermont-Ferrand (63), Varennes-sur-Allier (03)	Murs d'1 magasin sous enseigne Mille et une idées et d'1 magasin Animalis	2 386
	<b>BASSE-NORMANDIE</b> : [2] Avranches (50)	Murs d'1 magasin sous enseigne Mobaipa et d'1 magasin sous enseigne Aubert	860
	<b>BRETAGNE</b> : Messac (35), [2] Saint-Grégoire (35), Saint-Malo (35)	Murs de 4 magasins sous enseignes diverses : Blue Box, Casino Cafétéria, Ed, Heytens	2 721
	<b>BOURGOGNE</b> : Chalon-sur-Saône (71), Digoïn (71)	Murs d'1 retail park et d'1 magasin sous enseigne Chaussée	10 539
	<b>CENTRE</b> : Chambray-lès-Tours (37), Orléans (45)	Murs d'1 magasin sous enseigne Poltronsofà et d'1 magasin Générale d'Optique	878
	<b>HAUTE-NORMANDIE</b> : Barentin (76), Gisors (27), Saint-Étienne-du-Rouvray (76)	Murs d'1 supermarché Leader Price, d'1 magasin sous enseigne Feu Vert et d'1 magasin Chaussée	2 932
	<b>ILE-DE-FRANCE</b> : Franconville (95)	Murs d'1 magasin sous enseigne L'univers du sommeil	440
	<b>MIDI-PYRÉNÉES</b> : Mazamet (81), [2] Millau (12)	Murs de 3 magasins sous enseignes diverses : Chaussée, Orchestra, Leader Price	2 240
	<b>NORD - PAS-DE-CALAIS</b> : Berck-sur-Mer (62), Ennetières-en-Weppes (59), [2] Valenciennes – Petite-Forêt (59), Wasquehal (59)	Murs de 5 magasins sous enseignes diverses : Feu Vert, Gêmo, Heytens, Twinner, Valor	3 416
	<b>PAYS DE LA LOIRE</b> : [2] Rezé (44), Sablé-sur-Sarthe (72)	Murs de 3 magasins sous enseignes diverses : Chaussée, Heytens, Kiloutou	1 082
	<b>PICARDIE</b> : [2] Creil – Saint-Maximin (60), Saint-Just-en-Chaussée (60)	Murs de 3 magasins sous enseignes diverses : Celio, Chaussée, The Phone House	1 932
	<b>POITOU-CHARENTES</b> : [8] Rochefort-sur-Mer (17)	Murs de 8 magasins sous enseignes diverses : Bureau Center, Casa, Gêmo, Générale d'Optique, GP Décors, Leader Price, Les couleurs du temps, Malin Plaisir	8 714
	<b>PROVENCE - ALPES - CÔTE-D'AZUR</b> : [2] La Valette-du-Var (83)	Murs d'1 magasin sous enseigne Animalis et d'1 magasin sous enseigne Feu Vert	3 510
	<b>RHÔNES-ALPES</b> : Caluire-et-Cuire (69)	Murs d'1 magasin sous enseigne Autour de bébé	862
	<b>TOTAL</b>	<b>345 actifs</b>	<b>273 378</b>



## Rapport financier 2009

# Sommaire

## Rapport financier

### 15 Rapport de gestion

- 15 Activité de l'exercice
- 16 Résultat consolidé de l'exercice
- 16 Évolution du cash-flow par action
- 17 Perspectives 2010
- 17 Résultat social et distribution
- 18 Valorisation du patrimoine et Actif net réévalué (ANR)
- 20 Politique financière
- 21 Informations diverses
- 21 Événements postérieurs à la date de clôture
- 21 Facteurs de risque
- 27 Gouvernement d'entreprise
- 34 Capital et actionnariat
- 41 Développement durable
- 42 Rapport du Conseil de surveillance
- 43 Rapport du Président du Conseil de surveillance
- 48 Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la Société

### 49 Comptes consolidés

- 49 État du résultat global (format EPRA)
- 50 État consolidé de la situation financière (format EPRA)
- 52 Tableau des flux de trésorerie consolidée (format EPRA)
- 53 Tableau de variation des capitaux propres
- 54 Annexe aux comptes consolidés
- 78 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés



### 79 Comptes sociaux

- 79 Compte de résultat
- 80 Bilan
- 82 Annexe aux comptes sociaux
- 97 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
- 98 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

### 99 Résolutions

- 102 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions proposée à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 6 avril 2010 – Neuvième résolution

### 103 Informations diverses

- 103 Glossaire
- 105 Attestation du responsable du document de référence faisant office de rapport financier annuel
- 105 Responsables du contrôle des comptes et de l'information financière
- 106 Tables de concordance



# A. Activité de l'exercice

## 1. Activité locative

### 1.1. Des loyers en constante progression

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

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

- de l'indexation des loyers minima garantis avec un impact de + 7,2 % (+ 2,3 millions d'euros); l'ICC\* du deuxième trimestre 2008 (+ 8,85 %) s'est appliqué à 70 % des baux en valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2009;
- de plusieurs opérations de revalorisation locative (+ 0,3 million d'euros), la principale étant la recommercialisation du local rue de Flandre (Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement) laissé vacant suite au départ de l'enseigne BHV. Après travaux, le local a été pris à bail par l'enseigne Castorama moyennant une hausse des loyers. À cette opération, s'ajoutent les recommercialisations de locaux à Clermont-Ferrand (auprès d'Animalis), à Creil (Celio) et à Chambray-lès-Tours (Compagnie du Lit) ainsi que la commercialisation à l'enseigne Leader Price du local qui était vacant à Saint-Étienne-du-Rouvray à compter du mois de mai 2009;
- d'une diminution des compléments de loyers variables (- 0,5 million d'euros), la forte indexation des loyers ayant contribué à leur absorption.

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

- l'entrée dans le patrimoine en avril 2008 de 77 actifs commerciaux acquis dans le cadre de l'accord Défi Mode-Vivarte et, dans le cadre de sa poursuite, celle de 26 actifs supplémentaires en 2009. Au total, ces opérations de croissance externe ont eu un impact de 2,5 millions d'euros sur les loyers;
- l'acquisition en juin 2008 de 17 restaurants Buffalo Grill supplémentaires; opération suivie par l'achat de 4 autres restaurants en février 2009. Ces acquisitions, réalisées dans le cadre d'un protocole d'externalisation, ont généré un montant de loyers supplémentaires de 1,7 million d'euros;
- l'acquisition en décembre 2008 de 21 magasins exploités par le groupe King Jouet (+ 1,4 million d'euros);
- l'acquisition en 2008 et 2009 de 25 actifs (Chaussea, Feu Vert...) dont l'impact sur les loyers s'élève à 1,0 million d'euros;
- l'inauguration, le 1<sup>er</sup> septembre 2009, du retail park Chalon Sud 2 (+ 0,6 million d'euros);
- la cession du magasin Truffaut, quai de la Gare (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement) et la restructuration du local rue de Flandre, nécessaire à l'arrivée de Castorama (- 0,2 million d'euros).

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

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

Les impayés sont quasi nuls (0,1 %).

## 2. Développement et cession

### 2.1. Investissements réalisés en 2009

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

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

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

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

Enfin, Klémurs s'est portée acquéreur en mars 2009 auprès de Klépierre de 2 points de vente Feu Vert situés à Barentin et Toulon.

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

### 2.2. Cession réalisée en 2009

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

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

## B. Résultat consolidé de l'exercice

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

en millions d'euros

Outre les loyers qui ont fait l'objet du commentaire ci-dessus, les autres revenus locatifs (0,7 million d'euros) correspondent principalement à l'étalement du droit d'entrée facturé à l'occasion de la signature du bail Castorama rue de Flandre (Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement).

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

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

Les provisions étant passées ligne à ligne, des dotations ont été enregistrées sur l'exercice pour 19,9 millions d'euros même si le patrimoine est globalement en plus-value de 58,0 millions d'euros par rapport aux valeurs nettes comptables. Ces provisions sont calculées

par différence entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et leur valeur vénale hors droits estimée par un expert indépendant. Leur montant reflète la hausse des taux de rendement des actifs portés par Klémurs, soit 7,06 % droits compris au 31 décembre 2009, contre 6,22 % au 31 décembre 2008.

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

Klémurs dégage cette année un résultat de cession de 4,5 millions d'euros suite à la vente au 30 septembre 2009 du local Truffaut (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement).

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

## C. Évolution du cash-flow par action

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

en millions d'euros

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

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

## D. Perspectives 2010

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

La durée moyenne des baux de Klémurs est de 9,8 années au 31 décembre 2009.

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

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

## E. Résultat social et distribution

### 1. Compte de résultat simplifié de Klémurs SCA

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

en millions d'euros

Au 31 décembre 2009, la SCA Klémurs enregistre une perte sociale de 10,0 millions d'euros. Néanmoins, elle clôture l'exercice sur un bénéfice fiscal de 5,1 millions d'euros sur son secteur exonéré. En effet, des charges significatives ne sont pas déductibles fiscalement, il s'agit notamment des dotations aux provisions pour dépréciation des actifs corporels – l'actif immobilisé de la SCA Klémurs étant globalement en situation de plus-value latente – et de la partie terrain des redevances de crédit-bail.

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

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

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

## 2. Résultats des cinq derniers exercices (Article R. 225-102 du Code de commerce)

Klémurs SCA – NATURE DES INDICATIONS	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06	07/12/06
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
A) Capital social	82 500	82 500	82 500	82 500	15 000
B) Nombre des actions existantes (en milliers)	8 250	8 250	8 250	8 250	1 500
<b>OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DES EXERCICES</b>					
A) Chiffre d'affaires hors taxes	40 167	31 297	21 704	883	2 047
B) Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	17 051	9 557	7 736	113	2 064
C) Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
D) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	- 9 982	- 3 538	2 438	- 97	1 576
E) Résultat distribué <sup>(1)</sup>	0	0	2 131	0	1 402
<b>RÉSULTATS PAR ACTION (en euros)</b>					
A) Résultat après impôts, participation des salariés et avant dotations aux amortissements et provisions	2,07	1,16	0,94	0,01	1,38
B) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	- 1,21	- 0,43	0,30	- 0,01	1,05
C) Dividende net attribué à chaque action*	1,00	1,00	1,00	0	0,17
<i>dont distribution au titre du remboursement de la prime d'émission</i>	1,00	1,00	0,74	0	0
<b>PERSONNEL</b>					
A) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
B) Montant de la masse	0	0	0	0	0

en milliers d'euros

(1) Hors dividende précipitaire égal à 5 % de bénéfice comptable alloué au Gérant du fait du statut de SCA.

## F. Valorisation du patrimoine et Actif net réévalué (ANR)

### 1. Méthodologie

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

NB: Pour plus d'informations sur la méthodologie utilisée pour la revalorisation des actifs, veuillez vous reporter à la note 8.1 de l'annexe aux comptes consolidés en page 74 et suivantes.

Klémurs confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine :

Experts	Patrimoine	Nombre d'actifs	En valeur (millions d'euros)	en %	Type de rapport au 30/06/2009	Type de rapport au 31/12/2009
The Retail	- Portefeuille Buffalo Grill	157	350,5	59 %	résumé	détaillé + résumé
Consulting Group	- Autres	8	54,9	9 %	résumé	détaillé + résumé
BNP Paribas	- Portefeuille Défi Mode	77	95,5	16 %	résumé	détaillé + résumé
Real Estate	- Portefeuille Cap Nord	14	39,1	7 %	résumé	détaillé + résumé
Valuation	- Portefeuille King Jouet	21	20,3	3 %	résumé	détaillé + résumé
	- Portefeuille Akene	3	17,9	3 %	résumé	détaillé + résumé
	- Portefeuille Sephora	2	9,4	2 %	résumé	détaillé + résumé
	- Portefeuille Da Costa	6	4,4	1 %	résumé	détaillé + résumé
<b>TOTAL</b>		<b>287</b>	<b>592,0</b>	<b>100 %</b>		

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.

La rotation du mandat des experts a été discutée en Comité d'audit et lors d'une séance du Conseil de surveillance. Le principe d'une répartition plus équilibrée a été acté. Celle-ci sera mise en œuvre en 2011, date d'échéance de la plupart des mandats.



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

	31 décembre 2009	
	Honoraires d'expertises	Honoraires de conseil
The Retail Consulting Group	201,3	126,3
BNP Paribas Real Estate Valuation	163,4	3,0
<b>TOTAL</b>	<b>364,7</b>	<b>129,3</b>

en milliers d'euros HT

## 2. Valorisation du patrimoine immobilier

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

	31 décembre 2009	31 décembre 2008	Variation	Variation %
Périmètre constant	565,8	628,3	- 62,5	- 9,95 %
Périmètre variable	53,6	13,8	39,8	
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>619,4</b>	<b>642,1</b>	<b>- 22,7</b>	<b>- 3,54 %</b>

en millions d'euros

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

Le périmètre variable comprend en 2008 le local Truffaut (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement) qui a été cédé en 2009 ainsi que l'encours au 31 décembre 2008 de dépenses sur le projet de retail park Chalon Sud 2. En 2009, il comprend le retail park Chalon Sud 2, inauguré le 1<sup>er</sup> septembre, ainsi que les acquisitions réalisées en 2009.

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

Au 31 décembre 2009, la valeur du patrimoine de Klémurs (hors droits) est de 584,9 millions d'euros.

## 3. Détermination de l'Actif net réévalué

L'Actif net réévalué évolue de la manière suivante :

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

en millions d'euros

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

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

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

Au 31 décembre 2009, le montant des droits et frais est calculé par les experts à 6,2 % de la valeur hors droits de l'ensemble des actifs, y compris ceux financés par crédit-bail. Pour le retail park de Chalon Sud 2, le taux retenu est de 5,0 %, Klémurs s'étant portée acquéreur de 100 % des parts de la SARL Immo Dauland (société propriétaire du retail park) le 13 juin 2008.

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

## G. Politique financière

### 1. Ressources financières

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

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

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

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

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

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

### 2. Couverture du risque de taux

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

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

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

### 3. Ratios financiers

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

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

(1) Hors dettes subordonnées.

### 4. Coût de la dette

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

Cette légère amélioration provient de la détente des taux d'intérêt à court terme, dont Klémurs a profité sur la part de sa dette à taux variable qui n'est pas couverte (7 % en moyenne sur l'exercice 2009). Au 31 décembre 2009, une hausse des taux de 100 points de base entraînerait une augmentation du coût de la dette de l'ordre de 6 points de base sur le coût moyen de sa dette, correspondant à une augmentation du coût de l'endettement de 0,2 million d'euros. Elle augmenterait également la rémunération du prêt Klépierre comptabilisé en fonds propres, de 0,4 million d'euros. Elle aurait aussi pour contrepartie une augmentation de 14,0 millions de la valeur de marché des instruments financiers.

## H. Informations diverses

#### 1. Délai moyen de paiement des fournisseurs (Données renseignées en application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce)

Le délai moyen de paiement des fournisseurs par rapport à la date d'émission de la facture est d'environ trente jours. La dette de Klémurs vis-à-vis des fournisseurs au 31 décembre 2009, d'un montant de 3029 milliers d'euros, est à régler au plus tard le 31 janvier 2010.

#### 2. Bilan du programme de rachat d'actions 2009 (Établi en application de l'article L. 225-211 du Code de commerce)

Sur l'ensemble de l'année 2009, 27 254 actions ont été rachetées au prix moyen de 12,87 euros par action et 31 537 actions ont été vendues au prix moyen de 13,38 euros par action.

Au 31 décembre 2009, Klémurs détient directement ou indirectement 16 312 actions propres, représentant une valeur de 0,209 milliard d'euros sur la base du cours moyen d'achat et 0,163 milliard d'euros en valeur nominale.

	Animation boursière	TOTAL
<b>Situation au 31 décembre 2008</b>	<b>20595</b>	<b>20595</b>
Achats	27 254	
Ventes	- 31 537	
<b>Situation au 31 décembre 2009</b>	<b>16312</b>	<b>16312</b>
En pourcentage du capital (8 250 000 actions)	0,20 %	0,20 %

en nombre d'actions autodétenues

## I. Événements postérieurs à la date de clôture

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

## J. Facteurs de risque

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après.

### 1. Risques liés aux activités de la Société

#### 1.1. Risques liés au marché

##### Risques liés à l'environnement économique

La Société ayant pour axe stratégique le développement et la détention, dans le but de le louer, d'un portefeuille immobilier d'actifs provenant principalement de l'externalisation du patrimoine immobilier des grands opérateurs commerciaux dans les domaines de la restauration, de la grande distribution, des services et du commerce de détail, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter, à long terme, le niveau de son

activité, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement, et donc ses perspectives de croissance. L'activité de la Société peut en particulier être influencée par le niveau de la croissance économique et de la consommation, ainsi que par le niveau des taux d'intérêt, de l'Indice du coût de construction (ICC)\* et de l'Indice des loyers commerciaux (ILC)\* :

- la conjoncture économique générale est également susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande et le besoin de développement de nouvelles surfaces à usage commercial dans les domaines de la restauration, de la grande distribution, des services et du commerce de détail. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ;
- les variations à la baisse de l'ICC et de l'ILC, indices de référence publiés par l'Insee, sur lesquels sont indexés les loyers des baux de la Société, pourraient également peser sur les revenus locatifs (comprenant les loyers facturés aux locataires et les droits d'entrée perçus) de la Société ;
- le niveau des taux d'intérêt influence la conjoncture économique générale, et en particulier la croissance du PIB et l'inflation. Il a également une incidence sur la valorisation des actifs immobiliers, la capacité d'emprunt des acteurs économiques (cf. « Risques liés aux taux d'intérêt »), ainsi que sur l'évolution de l'ICC et de l'ILC ;
- bien que les principaux actifs de la Société aient pour caractéristique de faire l'objet de baux longs (d'au moins neuf ans), dont le renouvellement est normalement assuré par la poursuite de l'activité de l'exploitant en place, la capacité de la Société à augmenter les loyers, voire à les maintenir, à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction de l'évolution de l'offre et de la demande du marché, qui sont influencées par la conjoncture économique générale ;
- la valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend de nombreux facteurs, dont le niveau de l'offre et de la demande sur le marché de l'immobilier commercial, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.

Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière, ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

### Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société doit faire face à une forte concurrence de la part de nombreux acteurs du marché de l'investissement en immobilier commercial. Compte tenu de l'activité de certains de ses concurrents et de ses critères d'investissement propres, la Société pourrait ne pas être en mesure de remporter certains appels d'offres ou de mener à terme certaines opérations de gré à gré.

Dans ce contexte, la Société pourrait rencontrer des difficultés à nouer des relations stratégiques avec de nouvelles enseignes et à conclure de nouveaux contrats de partenariat à long terme, ce qui pourrait constituer un frein à son développement.

De telles difficultés pourraient avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

Par ailleurs, les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières commerciales. Dans un contexte de marché de l'immobilier commercial défavorable, y compris en cas de changement de la réglementation d'urbanisme de nature à affecter le marché de l'immobilier commercial, la Société pourrait ne pas

être en mesure de trouver à des conditions avantageuses de nouveaux sites ou locaux adaptés aux enseignes avec lesquelles elle a conclu des accords de partenariat.

En outre, la Société pourrait également ne pas être en mesure de louer ses actifs existants à des conditions avantageuses. Ainsi, une évolution défavorable du marché de l'immobilier commercial serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats, le patrimoine, la situation financière et les perspectives de la Société.

## 1.2. Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Klémurs

L'exposition de Klémurs à l'ensemble des risques financiers et sa politique de gestion et de couverture de ces risques sont décrites plus amplement dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés, en page 67 et suivantes, ainsi que dans le rapport du Président du Conseil de surveillance pages 43-47.

### Risque de taux

Klémurs finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou variable.

Les activités de financement de Klémurs génèrent les risques suivants :

- la charge d'intérêt payée par Klémurs sur la part de sa dette contractée à taux variable est exposée à un risque d'augmentation des taux sur lesquels elle est indexée ;
- la valeur de marché de la part de la dette de Klémurs contractée à taux fixe augmenterait si les taux d'intérêt du marché diminuaient ;
- il est possible que Klémurs soit exposée au niveau des taux d'intérêt à une date future si la Société a prévu de contracter une dette à taux fixe, afin de financer une acquisition planifiée par exemple. Klémurs utilise des instruments dérivés pour couvrir ses risques de taux d'intérêt, tels que des *swaps* qui lui permettent de payer *in fine*, respectivement, un taux fixe ou variable sur une dette à taux variable ou fixe. La valeur marchande de ces instruments varie également avec le niveau des taux d'intérêt. Étant donné que Klémurs applique les normes comptables IFRS, ces fluctuations se reflètent dans le bilan de Klémurs et peuvent également se répercuter sur son compte de résultat si les relations de couverture ne sont pas documentées conformément aux normes IFRS ou cessent de l'être, ou encore si les couvertures existantes ne sont que partiellement efficaces. Des simulations chiffrées sur les incidences des variations de taux avant et après couverture sont disponibles dans la note 6.1. des annexes aux comptes consolidés, en page 67.

### Risque de liquidité

La stratégie de Klémurs dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions, et de refinancer les dettes parvenues à échéance. Klémurs pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple, par une crise des marchés de dettes ou des marchés actions, par des événements affectant le secteur immobilier ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat de Klémurs susceptible d'avoir une influence sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans la Société.

Certains contrats de financement de Klémurs comportent des



engagements financiers ou covenants. Si Klémurs ne parvenait pas à honorer ses engagements aux termes de ces contrats, elle pourrait devoir rembourser lesdits emprunts par anticipation, ce qui pourrait la contraindre à trouver de nouvelles sources de financement ou à renégocier les dettes concernées. Des indications chiffrées sur la marge de manœuvre de Klémurs par rapport à ses covenants financiers sont disponibles dans la note 6.2. de l'annexe aux comptes consolidés, en page 69.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

### Risque de contrepartie

Lorsque Klémurs utilise des instruments dérivés, comme des *swaps*, pour couvrir un risque financier, sa contrepartie peut lui être redevable de certains paiements pendant la durée de vie de l'instrument. L'insolvabilité de cette contrepartie pourrait entraîner des retards ou des défauts de paiement, qui auraient un impact négatif sur les résultats de Klémurs. Klémurs est également exposée aux risques de contrepartie sur ses placements à court terme.

### Risque de change

L'activité de Klémurs ayant lieu exclusivement en France, la Société n'est à ce jour exposée à aucun risque de change.

### Risque sur actions

Klémurs détient des actions propres (16312 titres au 31 décembre 2009), lesquelles sont comptabilisées en fonds propres au coût historique. Ces actions d'autocontrôle sont à cette date exclusivement détenues dans le cadre du contrat de liquidité de Klémurs. Sur ces titres, Klémurs est exposée à une variation de son propre cours de bourse, puisqu'en cas de vente en dessous du prix d'acquisition, une moins-value serait comptabilisée en diminution des capitaux propres. La vente de l'intégralité du stock d'actions propres à un cours correspondant à une diminution de 10 % par rapport à son cours de clôture du 31 décembre 2009 entraînerait une moins-value d'environ 24 millions d'euros dans les fonds propres consolidés de Klémurs.

## 1.3. Risques liés à l'exploitation

### Risques liés aux enseignes

La Société a pour volonté stratégique le développement d'un portefeuille immobilier constitué d'actifs provenant principalement de l'externalisation du patrimoine immobilier des grands opérateurs commerciaux dans les domaines de la restauration, de la grande distribution, des services et du commerce de détail. Des difficultés des partenaires présents ou futurs de la Société, la baisse d'attractivité de leurs enseignes, le ralentissement ou la cessation de leurs activités, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable ou de baisse de consommation de leurs produits, pourraient entraîner, le cas échéant, une diminution de la part variable de leurs loyers, voire le non-renouvellement ou la résiliation, quand elle est prévue au contrat, de leurs baux commerciaux.

Une diminution de la part variable des loyers des actifs loués à ces partenaires ou les difficultés que la Société pourrait alors rencontrer à les relouer ou à les relouer à des conditions avantageuses pourraient avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total des actifs concernés, voire sur leur valorisation. Dans une telle

hypothèse, l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société pourraient s'en trouver affectés.

### Risques liés au gestionnaire opérationnel

La gestion locative de la totalité des actifs immobiliers commerciaux détenus par Klémurs est sous-traitée par le Gérant à la société Ségécé dans le cadre d'un contrat de mandat de gestion. Ségécé a créé le 1<sup>er</sup> janvier 2008 un département, Ségémurs, dédié aux actifs de Klémurs. Ségécé assure la gestion locative quotidienne des actifs immobiliers de Klémurs (facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires...). Ségécé exerce par ailleurs ces fonctions pour l'ensemble des actifs immobiliers composant le patrimoine du groupe Klépierre.

Bien que le mandat de gestion de Ségécé prévoie que cette dernière rende compte à Klémurs de sa gestion et de sa mission de représentation, Klémurs pourrait subir une baisse de la qualité des prestations de Ségécé, voire des défaillances.

De telles difficultés pourraient notamment impliquer une augmentation des coûts financiers pour la Société ou une baisse du niveau de satisfaction de ses locataires ou de ses partenaires, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société. Bien que Ségécé soit une filiale à 100 % de Klépierre SA, en cas de dénonciation du contrat de mandat conclu avec Ségécé ou en cas de cessation d'activité ou de paiement de Ségécé, le remplacement de cette société pourrait, du fait des relations historiques entre la Société et Ségécé, et de l'expertise reconnue de Ségécé dans son domaine, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs immobiliers commerciaux de Klémurs. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité du recouvrement des loyers, de la qualité des prestations fournies et du niveau de satisfaction des différents locataires de la Société pendant cette période de transition, ainsi que des surcoûts liés au remplacement ou à la formation des nouveaux prestataires de service, ce qui serait susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société. L'exercice du mandat de Ségécé est également susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts (cf. paragraphe 2 « Risques liés à l'actionnaire majoritaire et risques de conflits d'intérêts avec celui-ci »).

## 1.4. Risques liés aux actifs

### Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Au 31 décembre et au 30 juin de chaque année, Klémurs calcule son actif net réévalué par action. La méthode consiste à ajouter (ou retrancher) aux fonds propres comptables consolidés les plus-values (ou moins-values) latentes du patrimoine de Klémurs résultant de la différence entre les valeurs du marché estimées par des experts indépendants et les valeurs nettes comptables issues des comptes consolidés. La valeur de marché estimée par des experts dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, des taux d'intérêt, de la conjoncture économique générale et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des centres commerciaux et d'évolution défavorable de l'environnement économique. La valeur comptable du portefeuille de la Société en IFRS est basée sur le coût d'acquisition des actifs. Elle ne fait pas l'objet d'un ajustement immédiat en cas de variation de prix de marché et pourra donc ne pas refléter la valeur de réalisation effective du patrimoine. Dès lors, l'évaluation de ses actifs peut ne pas être

en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Klémurs.

### **Risques liés à la non-réalisation des projets d'investissement de la Société**

Les projets d'investissement destinés à accroître le patrimoine de la Société peuvent comporter des incertitudes, dues notamment aux procédures d'obtention des autorisations administratives nécessaires à leur mise en œuvre, ainsi que des risques de retard ou de non-réalisation liés notamment à la complexité de certains projets. De même, la croissance de l'activité et des résultats de la Société pourrait être affectée si, dans le cadre de sa stratégie, elle ne parvenait pas à identifier de nouvelles enseignes partenaires ou à mener à leur terme de nouveaux projets d'acquisition ou de développement à des conditions économiquement acceptables. Le cas échéant, dans le cadre de ses activités avec ses partenaires, la Société pourrait également être exposée aux risques de défaillance des promoteurs avec lesquels elle est en relation. Les retards, l'abandon ou l'échec de certains projets d'investissement ou de partenariat, ou la réalisation de projets d'investissement ou de partenariat à des conditions onéreuses, outre les coûts générés par leur étude, seraient susceptibles de freiner la stratégie de développement de la Société et d'avoir un impact défavorable sur son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

### **Risques liés aux acquisitions**

L'acquisition de biens immobiliers comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation :

- (I) des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs ;
- (II) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société ;
- (III) de la mobilisation des dirigeants et partenaires clés sur de telles opérations ;
- (IV) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux).

D'autres risques sont également liés à de telles opérations, notamment la mauvaise évaluation de la valeur de ces actifs et la non-réalisation des objectifs de rentabilité locative et de taux d'occupation des surfaces commerciales ainsi acquises. Dans le but de minimiser ces risques, des *due diligence* exhaustives sont réalisées avant chaque acquisition avec l'aide de conseils externes spécialisés.

La Société ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera se révéleront rentables. En outre, la réalisation de telles opérations de croissance externe pourrait entraîner la mobilisation de ressources financières importantes, par un recours à l'endettement ou par des émissions de titres représentatifs de ses fonds propres, et des pressions importantes sur la Direction et les systèmes opérationnels de la Société.

### **Risques affectant la liquidité des actifs immobiliers commerciaux**

L'offre d'actifs immobiliers commerciaux étant restreinte du fait de leur relative rareté, leur acquisition pourrait s'avérer difficile tant en termes de délais que de conditions de prix. Dès lors, la Société ne peut garantir

que des opportunités d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marché satisfaisantes. Cette situation pourrait venir ralentir le rythme d'acquisition de nouveaux actifs ou, plus généralement, constituer un frein à sa stratégie de développement.

Outre les contraintes fiscales relatives à la durée de détention de certains de ses actifs, la Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique ou de nécessité, ne pas être en mesure de céder une partie de ses actifs immobiliers rapidement et à des conditions satisfaisantes. De telles difficultés pourraient encore être renforcées lorsque les actifs à céder sont particulièrement marqués par l'empreinte d'une enseigne partenaire donnée.

L'incapacité de la Société à réaliser des acquisitions ou des cessions à des conditions satisfaisantes pourrait avoir une incidence négative sur son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

## **1. 5. Risques liés à la réglementation applicable**

Toute modification substantielle des réglementations est susceptible d'avoir un impact sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de développement ou de croissance de la Société.

Par ailleurs, comme c'est usuellement le cas pour les propriétaires de locaux commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles de pénaliser la Société, en qualité de propriétaire, par exemple par une perte de loyers suite à la fermeture du commerce ou sa perte de commercialité, ce qui pourrait affecter son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

### **Risques liés à la réglementation des baux commerciaux**

En France, certaines dispositions légales relatives aux baux commerciaux, et notamment celles relatives à leur durée, leur résiliation, leur renouvellement ou à l'indexation des loyers, sont d'ordre public et limitent la flexibilité dont disposent les bailleurs d'augmenter leurs loyers et de les faire correspondre aux loyers du marché. Lors du renouvellement de ses baux, il ne peut être exclu que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de la législation, de la réglementation ou de la jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables aux baux commerciaux, notamment celles relatives à leur durée, à leur résiliation, à l'indexation et au plafonnement des loyers, ou au calcul des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité, les résultats, la valorisation du patrimoine, la situation financière et les perspectives de la Société.

### **Risques liés à la réglementation applicable en matière d'urbanisme, d'environnement et de santé publique, ainsi qu'à la construction, la sécurité et l'exploitation des locaux commerciaux**

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'urbanisme, à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent par exemple les exigences de sécurité applicables aux installations recevant du public, à la détention ou à

l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées) et à l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage ou leur manipulation. Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme, à la santé publique et à l'environnement des locaux commerciaux ou entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces locaux commerciaux pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de la Société ou entraîner des dépenses supplémentaires à sa charge. À l'inverse, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société. La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations, dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes.

Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation d'exploiter (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société, en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration, ainsi que les coûts administratifs inhérents aux actifs à usage commercial.

**Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut**

La Société a opté pour le régime fiscal SIIC\*, et ses bénéfices relatifs à l'activité éligible à ce régime sont ainsi exonérés d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de distribuer une part importante de ses bénéfices et pourrait être remis en cause en cas de non-respect des conditions présidant à son application.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations de cession sous le régime de l'article 210-E du Code général des impôts peut constituer une contrainte limitant les possibilités de la Société de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25 % de la valeur de cession de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté. Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

Les caractéristiques du régime fiscal SIIC sont développées en page 60 du présent document de référence.

**Risques environnementaux et liés à la santé**

Les immeubles de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment à l'amiante, la légionellose, les termites ou le plomb. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses prestataires et sous-traitants, la responsabilité de la Société pourrait néanmoins être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société.

De la même façon, la survenance de tels incidents au sein

d'un restaurant détenu par le groupe Buffalo Grill ou d'une surface commerciale d'une autre enseigne pourrait avoir un effet défavorable sur l'image de l'enseigne concernée, qui peut en outre s'avérer être une enseigne majeure de Klémurs.

Enfin, les actifs immobiliers de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, notamment lorsqu'ils sont bâtis sur d'anciennes mines ou carrières, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle des locaux à usage commercial concernés et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs, sur son activité et sur ses résultats.

Les assurances dommage aux biens permettent de faire face à ce type de risque en garantissant les atteintes aux actifs.

Par ailleurs, en matière de sécurité des biens et des personnes, les couvertures d'assurance responsabilité civile du Groupe permettent d'indemniser les tiers des sinistres qui peuvent leur être causés.

## 2. Risques liés à la Société

### Risques liés à la dépendance

#### vis-à-vis de l'activité du groupe Buffalo Grill

Bien que Klémurs ait amorcé la diversification de ses sources de revenus, le groupe Buffalo Grill représente encore une part prépondérante des revenus locatifs bruts de la Société (61 % des loyers bruts perçus en 2009). Une prise de contrôle, un changement de stratégie ou des difficultés commerciales, opérationnelles ou financières du groupe Buffalo Grill entraînant un défaut de paiement des loyers seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société.

Par ailleurs, la Société dépend de la stratégie marketing du groupe Buffalo Grill, de l'implantation géographique de ses restaurants et de son image. La perte d'attractivité et le déclin de la réputation de l'enseigne Buffalo Grill seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société. Le non-renouvellement des baux conclus avec le groupe Buffalo Grill ou la cessation des activités du groupe Buffalo Grill contraindraient la Société à trouver de nouveaux locataires. Dès lors, la Société pourrait ne pas être en mesure de maintenir un taux d'occupation élevé ou de trouver de nouveaux locataires dans des conditions satisfaisantes.

En outre, dans une telle hypothèse, le caractère très spécifique des restaurants de l'enseigne Buffalo Grill pourrait impliquer des frais de restructuration élevés avant de trouver de nouveaux locataires.

Un litige est actuellement en cours avec le groupe Buffalo Grill : des informations supplémentaires figurent dans la note 6.3 de l'annexe aux comptes consolidés (p. 69).

#### Risques de dépendance vis-à-vis du groupe Klépierre

Qu'elles soient prises en charge directement par le Gérant ou que celui-ci les sous-traite, l'ensemble des fonctions opérationnelles et des fonctions support qui sont nécessaires au fonctionnement de la Société lui est fourni par le groupe Klépierre. Celles-ci comprennent la détermination de la politique de développement de la Société, la gestion des risques, les activités de gestion locative ou les services administratifs et financiers. Les sociétés du groupe Klépierre perçoivent à ce titre une rémunération établie à des conditions de marché. Les relations de la Société avec le groupe Klépierre permettent

également à la Société, en matière immobilière, d'avoir accès à l'expertise et aux moyens techniques des équipes de développement du groupe Klépierre, notamment dans le cadre d'opérations de développement que la Société mènerait en propre et d'opérations de restructuration importantes.

Au travers du Gérant et de ses différents prestataires de service (par exemple Ségécé), la Société bénéficie notamment d'une mise à disposition d'une partie des équipes du groupe Klépierre et, plus généralement, de la possibilité de recourir à leurs services et expérience. Le succès des activités de la Société dépend donc dans une large mesure de la disponibilité des membres des équipes du groupe Klépierre, de la qualité de leurs prestations et de leur implication dans l'activité de la Société. La Société ne peut garantir que les membres clés des équipes du groupe Klépierre dédiés à l'activité de la Société poursuivront leur collaboration au sein du groupe Klépierre. La perte d'un ou de plusieurs membres clés des équipes des sociétés du groupe Klépierre entraînerait une perte d'expérience et de savoir-faire spécifique, ce qui pourrait avoir une incidence significativement défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société.

Klépierre assure, au 31 décembre 2009, 48 % de l'endettement de Klémurs. Par ailleurs, Klépierre a octroyé à Klémurs, en date du 30 juin 2009, un prêt subordonné à durée indéterminée d'un montant de 40 millions d'euros. Une détérioration de la situation financière de Klépierre pourrait donc avoir une influence significativement défavorable sur la situation financière de la Société.

#### **Risques liés à la structure juridique de Klémurs**

La Société est une Société en commandite par actions, dont la Gérance a été confiée à Klépierre Conseil SAS (le Gérant), dont l'actionnaire de contrôle et Président est Klépierre SA. Le Gérant dispose d'un mandat d'une durée indéterminée. Aux termes des statuts de Klémurs, le Gérant est révocable à tout moment par décision unanime des associés commandités. Tant que Klépierre Conseil SAS est seul associé commandité, toute décision visant à révoquer le Gérant lui appartient exclusivement et requiert donc une décision en ce sens de Klépierre SA. En outre, dans une Société en commandite par actions, la cession de droits sociaux détenus par un associé commandité est soumise à l'accord préalable de tous les associés commandités. L'unique associé commandité de Klémurs étant contrôlé par Klépierre SA, tout nouvel associé commandité doit obtenir l'agrément préalable de Klépierre SA. En outre, aux termes des statuts de la Société, un dividende précipitaire égal à 5 % du bénéfice distribuable de chaque exercice social est versé aux associés commandités.

#### **Risques liés à l'actionnaire majoritaire et risques de conflits d'intérêts avec celui-ci**

Klépierre est l'actionnaire majoritaire et pèse significativement sur les décisions soumises à l'approbation des assemblées générales de Klémurs. En cumulant les fonctions de Gérant et d'associé commandité, et en tant qu'actionnaire majoritaire, le groupe Klépierre (y compris son actionnaire de référence) conservera à l'avenir une influence significative sur la Société et aura la faculté de prendre seul des décisions importantes concernant la Société. Notamment, en tant que Gérant, associé commandité et actionnaire majoritaire, le groupe Klépierre aura une influence significative sur certaines décisions stratégiques, telles que les opérations d'investissement et de désinvestissement réalisées par Klémurs.

Le positionnement stratégique de la Société diverge de celui de son

actionnaire majoritaire, en ce que la Société a pour vocation l'investissement dans des murs d'enseignes dans le cadre d'opérations d'externalisation, tandis que l'activité de Klépierre se concentre sur les centres commerciaux, et plus spécifiquement les galeries attenantes aux hypermarchés. Il se peut néanmoins que, pour certaines opportunités de développement, ces deux principes d'investissement ne se distinguent pas suffisamment. La difficulté à déterminer à quelle société reviendrait l'investissement pourrait créer une situation de conflit d'intérêts. Il ne peut être exclu que le groupe Klépierre, actionnaire majoritaire de la Société, soit amené à privilégier ses propres intérêts au détriment de ceux de la Société, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société.

Pour prévenir et régler toute situation de conflits d'intérêts potentiels entre Klémurs et Klépierre, le Conseil de surveillance de Klémurs, lors de sa séance du 19 octobre 2007 et sur la base des propositions faites par un comité *ad hoc* (composé des Présidents du Conseil de surveillance et du Comité des investissements de Klépierre, et des Présidents du Conseil de surveillance et du Comité des investissements de Klémurs), a défini des critères de répartition des investissements entre les deux sociétés et des procédures de règlement des éventuels conflits d'intérêts qui pourraient s'en suivre.

Les opportunités d'investissement sont désormais présentées sur la base de critères physiques :

- à Klépierre, pour les centres commerciaux réunissant sous le même clos et couvert un ensemble de commerces ;
- à Klémurs, pour les commerces situés en pied d'immeuble, en zone commerciale ou en secteur diffus, ainsi que pour les patrimoines d'enseignes faisant l'objet d'une externalisation.

Par exception, les commerces indépendants situés sur le site d'un centre commercial propriété de Klépierre sont proposés prioritairement à cette dernière.

La présence de membres indépendants au Conseil de surveillance contribue aussi à réduire tout risque éventuel de conflit d'intérêts.



## K. Gouvernement d'entreprise

Dans un souci de transparence et d'information du public, Klémurs a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des recommandations relatives au gouvernement d'entreprise, parmi lesquelles la création de comités, ainsi que la nomination de membres indépendants au sein du Conseil de surveillance. La Société a également

décidé d'appliquer les recommandations AFEP/MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et considère que le système de gouvernement d'entreprise qu'elle a mis en place lui permet de se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France.

### 1. Liste des mandats en cours et échus au cours des cinq derniers exercices des membres du Conseil de surveillance

<b>Michel CLAIR</b> - Adresse professionnelle: 21, avenue Kléber - 75116 PARIS	
<p><b>Président du Conseil de surveillance</b> Date de première nomination : 19 décembre 2008 Dates de début et fin de mandat : 1<sup>er</sup> janvier 2009 – AGO 2010<sup>(1)</sup></p> <p><b>Membre du Comité des investissements</b> Nombre d'actions : 1 551</p>	<p><b>Membre du Directoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Delcis CR (République tchèque)</li> <li>- Klépierre Plzen (République tchèque)</li> <li>- Klépierre Novo (République tchèque)</li> <li>- Sadyba Centre SA (Pologne)</li> </ul> <p><b>Membre du Conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nyiregyhaza Plaza (Hongrie)</li> <li>- Movement Poland (Pologne)</li> </ul> <p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Trois Vallées</li> <li>- Régie Immobilière de la Ville de Paris – RIVP</li> <li>- Place de l'Accueil (Belgique)</li> <li>- BPSA 10 (Portugal)</li> <li>- Klege Portugal (Portugal)</li> <li>- Klépierre Nordica BV (Pays-Bas)</li> </ul> <p><b>Représentant permanent de Klépierre, administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Holding Gondomar 1</li> <li>- Holding Gondomar 2</li> </ul> <p><b>Représentant de Klépierre, administrateur unique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klépierre Vallecás (Espagne)</li> <li>- Klépierre Vinaza (Espagne)</li> </ul> <p><b>Représentant de Klécar Europe Sud, administrateur unique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klécar Foncier Iberica (Espagne)</li> <li>- Klécar Foncier España (Espagne)</li> </ul> <p><b>Gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kléber La Pérouse SNC</li> <li>- GYR 2002 (Hongrie)</li> <li>- Kanizsa 2002 (Hongrie)</li> <li>- Duna Plaza Offices (Hongrie)</li> <li>- Bestes (République tchèque)</li> <li>- Entertainment Plaza (République tchèque)</li> <li>- Klépierre Corvin (Hongrie)</li> <li>- Klépierre Larissa (Grèce)</li> <li>- Klépierre Trading (Hongrie)</li> <li>- Pilsen Plaza (République tchèque)</li> <li>- Holding Klégé (Luxembourg)</li> <li>- Klépierre Promenade (Hongrie)</li> </ul>
<p><b>Mandats en cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Président du Conseil de surveillance de Klépierre SA</li> <li>- Président du Conseil de surveillance de SCS Ségécé</li> <li>- Président du Conseil d'administration de SGRHVS</li> </ul> <p><b>Président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SAS Astria Développement</li> <li>- SAS RHVS 1 % Logement</li> </ul> <p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- France-Habitation SA HLM</li> <li>- GIÉ Astria</li> <li>- Pax-Progrès-Pallas SA HLM</li> <li>- Domaxis SA HLM</li> </ul>	
<p><b>Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :</b></p> <p><b>Président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SAS Valéry Développement</li> </ul> <p><b>Président du Directoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klépierre SA</li> <li>- Duna Plaza (Hongrie)</li> <li>- Krakow Plaza (Pologne)</li> <li>- Poznan Plaza (Pologne)</li> <li>- Ruda Slaska Plaza (Pologne)</li> </ul> <p><b>Président du Conseil d'administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effe Kappa (Italie)</li> <li>- Finascente (Portugal)</li> <li>- Galeria Parque Nascente (Portugal)</li> <li>- Gondobrico (Portugal)</li> <li>- Klélou-Imobiliaria SA (Portugal)</li> <li>- Klénord Imobiliaria (Portugal)</li> <li>- Klépierre Portugal SGPS SA (Portugal)</li> <li>- Klétel Imobiliaria (Portugal)</li> <li>- Cinémas de l'Esplanade (Belgique)</li> <li>- Coimbra (Belgique)</li> <li>- Foncière Louvain-La-Neuve (Belgique)</li> <li>- Kléminho (Portugal)</li> <li>- Capucine BV (Pays-Bas)</li> <li>- Kleaveiro (Portugal)</li> <li>- Storm Holding Norway (Norvège)</li> <li>- Nordica Holdco (Suède)</li> <li>- Klépierre Luxembourg (Luxembourg)</li> <li>- Klépierre Météores (Luxembourg)</li> </ul> <p><b>Président du Conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arcol (Slovaquie)</li> </ul>	

(1) Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 6 avril 2010.

**Benoît FOURNIAL** - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 PARIS

**Membre du Conseil de surveillance - Administrateur indépendant**

Date de première nomination : 31 octobre 2006  
 Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2009 – AGO 2012

**Président du Comité d'audit**

Nombre d'actions : 18

**Mandats en cours :**

– Président de Compagnie de Romas

**Membre du Conseil de surveillance :**

– Logement Français  
 – Immobilière Dassault

**Membre du Comité stratégique :**

– Consultim Finance SAS

**Membre du Conseil d'administration :**

– Ginko Sicav

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :**

**Membre du Conseil de surveillance :**

– Saggel Holding  
 – Foncière Masséna SCA  
 – Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de Paris et ses Environs SAPE

**Membre du Comité de surveillance :**

– Abigest SAS

**Administrateur :**

– Dolmea Real Estate

**Catherine BRÉART de BOISANGER** - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 PARIS

**Membre du Conseil de surveillance - Administrateur indépendant**

Date de première nomination : 31 octobre 2006 – AGO 2011  
 Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2009 – AGO 2011

**Présidente du Comité des investissements**

Nombre d'actions : 1

**Mandats en cours :**

– Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Actipierre Europe  
 – Membre du Conseil d'administration de la SPPICAV  
 « La Banque Postale Immobilier »

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :**

**Administrateur :**

– Foncière des Pimonts

**Directeur des Investissements et de l'Asset Management chez A3C**

**Directeur du Portefeuille chez IXIS AEW**

**Bertrand de FEYDEAU** - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 PARIS

**Membre du Conseil de surveillance**

Date de première nomination : 31 octobre 2006  
 Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2009 – AGO 2012

**Membre du Comité des investissements**

Nombre d'actions : 501

**Mandats en cours :**

– Membre du Conseil de surveillance de Klépierre  
 – Directeur Général des Affaires Économiques – Archevêché de Paris  
 – Président-Directeur Général d'AXA Immobilier SAS  
 – Président du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements

**Président :**

– Fondation Palladio  
 – Fondation des Bernardins

**Administrateur :**

– Foncière des Régions  
 – SITC SAS  
 – Société Beaujon SAS  
 – Affine  
 – Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF)  
 – Fondation du Patrimoine  
 – Vieilles Maisons Françaises  
 – Club de l'Immobilier  
 – Association KTO  
 – Radio Notre-Dame

**Censeur :**

Sefri Cime

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :**

**Administrateur :**

– Ahorro Familiar  
 – AXA Aedificandi  
 – Bail Investissement  
 – Gécina

<b>Dominique HOENN</b> - Adresse professionnelle: 21, avenue Kléber - 75116 PARIS	
<b>Membre du Conseil de surveillance</b> Date de première nomination : 31 octobre 2006 Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2009 – AGO 2011	
<b>Membre du Comité d'audit</b> Nombre d'action : 1	
<b>Mandats en cours :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Membre du Conseil de surveillance de Klépierre</li> <li>– Senior Adviser de BNP Paribas</li> <li>– Membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers</li> </ul> <b>Président du Conseil d'administration :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Paribas International</li> <li>– BNP Private Equity</li> </ul> <b>Membre du Conseil de surveillance :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Euronext NV (Amsterdam)</li> <li>– NYSE Euronext Group</li> </ul>	<b>Administrateur :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– BNP Paribas Securities Services</li> <li>– BNP Paribas Luxembourg SA</li> <li>– Clearstream International (Luxembourg)</li> <li>– LCH Clearnet (Londres)</li> </ul> <b>Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :</b> <b>Administrateur :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cobépa (Bruxelles)</li> </ul>

Les informations concernant Laurent Morel (Président du Directoire de Klépierre, elle-même Présidente de Klépierre Conseil, elle-même Gérante de Klémurs) et Jean-Michel Gault (Membre du Directoire de Klépierre) au titre des paragraphes 14, 15 et 17.2 de l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004 figurent dans le document de référence de Klépierre relatif à l'exercice 2009 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 8 mars 2010.

## 2. Résumé des conventions importantes

### Contrats importants en matière de financements

#### Année 2008

##### Prêt de Klépierre échéance 31 juillet 2011

- Prêteur : Klépierre
- Objet : financement des acquisitions de Klémurs
- Montant : 130 056 526,60 euros
- Modalités de remboursement : *in fine*, le 31 juillet 2011
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge

#### Année 2009

##### Prêt subordonné de Klépierre à durée indéterminée

- Prêteur : Klépierre
- Objet : financement des investissements
- Montant : 40 000 000 euros
- Modalités de remboursement : au gré de l'emprunteur
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge

### Contrats importants en matière d'investissements et de cessions

#### Année 2008

##### Acquisition d'actifs immobiliers en France, Patrimoine Akene

- Date de conclusion : 16 avril 2008
- Parties : diverses sociétés détenues par un groupe de personnes physiques (vendeurs) et Klémurs (acquéreur)
- Objet :
  - acquisition des murs de 14 locaux commerciaux situés en France ;
  - montant des acquisitions de l'ordre de 18 millions d'euros.

##### Acquisition de 77 actifs immobiliers en France appartenant au groupe Défi Mode, en application de l'accord de partenariat du 15 novembre 2007

- Date de conclusion : 30 avril 2008
- Parties : les sociétés propriétaires des actifs du groupe Défi Mode (vendeur) et Klémurs (acquéreur)
- Objet :
  - acquisition des murs de 77 locaux commerciaux situés en France portant sur des immeubles détenus en pleine propriété ou en vertu de contrats de crédit-bail ;
  - montant de l'opération de l'ordre de 100 millions d'euros (hors décote de crédit-bail).

##### Acquisition d'une société en France propriétaire d'un projet de parc d'activité autorisé à Chalon-sur-Saône

- Date de conclusion : 13 juin 2008
- Parties : Klémurs (acquéreur) et l'Européenne de Transaction (vendeur)
- Objet :
  - acquisition de 100 % des parts de la société Immo Dauland EURL titulaire d'autorisations de construire et commerciale en vue de la réalisation sur ses terrains d'un parc d'activité ;
  - montant de l'opération : 15,2 millions d'euros.

##### Acquisition d'actifs immobiliers en France, en application de l'accord Buffalo Grill en date du 30 août 2006

- Dates de conclusion : 18 et 30 juin 2008

- Parties : groupe Buffalo Grill (vendeur) et Klémurs (acquéreur)
- Objet :
  - acquisition des murs de 17 locaux commerciaux situés en France portant sur des immeubles détenus en pleine propriété ou en vertu de contrats de crédit-bail ;
  - montant des acquisitions de l'ordre de 30 millions d'euros (hors décote de crédit-bail).

##### Contrat d'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers en France

- Date de conclusion : 22 décembre 2008
- Parties : GPE12 (vendeur) et Klémurs (acquéreur)
- Objet :
  - acquisition des murs de 22 locaux commerciaux situés en France portant sur des immeubles détenus en pleine propriété ou en vertu de contrats de crédit-bail, tous loués à l'enseigne King Jouet ;
  - montant des acquisitions de l'ordre de 18,5 millions d'euros (hors décote de crédit-bail).

#### Année 2009

##### Acquisition de 6 actifs immobiliers en France - portefeuille DA COSTA MARTIENNE

- Dates de conclusion : 15 et 22 janvier 2009
- Parties : la société DB INVEST (vendeur) et Klémurs (acquéreur)
- Objet :
  - acquisition des murs de 6 locaux commerciaux situés en France portant sur des immeubles détenus en pleine propriété ;
  - montant de l'opération : 4,1 millions d'euros (hors frais).

##### Acquisition d'actifs immobiliers en France, en application de l'accord Buffalo Grill en date du 30 août 2006

- Date de conclusion : 13 février 2009
- Parties : groupe Buffalo Grill (vendeur) et Klémurs (acquéreur)
- Objet :
  - acquisition des murs de 4 locaux commerciaux situés en France portant sur des immeubles détenus en vertu de contrats de crédit-bail et d'un terrain situé à Cherbourg ;
  - montant des acquisitions de l'ordre 5,1 millions d'euros (hors taxe et hors frais).

##### Cession de lots de volumes d'un ensemble immobilier situé à Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement

- Date de conclusion : 30 septembre 2009
- Parties : Klémurs (vendeur) et Immorente (acquéreur)
- Objet :
  - cession de 5 lots de volumes dans un ensemble immobilier sis 85 à 95 et 95 quai de la Gare (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement) ;
  - montant de la cession : 6,7 millions d'euros.

##### Acquisition de 26 actifs immobiliers en France appartenant au groupe Défi Mode en application de l'avenant n° 2 du 29 juillet 2009 à l'accord de partenariat du 15 novembre 2007

- Dates de conclusion : 29 juillet, 17 novembre, 9 décembre et 22 décembre 2009
- Parties : la société Vmont Promotion et D2B (vendeurs) et Klémurs (acquéreur)
- Objet :
  - acquisition des murs de 26 locaux commerciaux situés en France portant sur des immeubles détenus en pleine propriété ;
  - montant de l'opération : 26,5 millions d'euros (hors taxe et hors frais).



### 3. Liste des conventions courantes et des conventions réglementées

#### Liste des conventions en vigueur portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

Partie au contrat	Objet	Date
BNP PARIBAS/KLÉPIERRE FINANCE	Convention de centralisation automatisée de la trésorerie et convention interne de gestion de trésorerie	17/04/2003
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES	Contrat de services financiers	27/11/2006
EXANE BNP PARIBAS	Contrat de liquidité	27/11/2006
BNP PARIBAS	Swap n° 2244051	05/12/2006
BNP PARIBAS	Swap n° 2244052	05/12/2006
BNP PARIBAS	Swap n° 2669996	09/11/2007
BNP PARIBAS	Swap n° 2679789	16/11/2007
BNP PARIBAS	Swap n° 2682164	19/11/2007
BNP PARIBAS	Swap n° 2783994	21/01/2008
KLÉCAPNOR	Avance en compte courant	29/03/2007
IMMO DAULAND	Avance en compte courant	10/09/2008

#### Liste des conventions réglementées antérieurement autorisées dont l'exécution s'est poursuivie en 2009

Date de l'autorisation donnée par le CS	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date de signature	Objet	
27 novembre 2006	12 décembre 2006	Contrat d'ouverture de crédit d'un montant maximum de 150000000 d'euros	BNP Paribas et Banque de l'Économie du Commerce et de la Monétique
25 juillet 2008	17 octobre 2008	Contrat de prêt intragroupe	SA Klépierre

#### Liste des conventions réglementées antérieurement autorisées dont la conclusion est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009

Date de l'autorisation donnée par le CS	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date de signature	Objet	
17 novembre 2008	9 mars 2009	Acquisition de 2 locaux commerciaux situés à Barentin et Toulon Grand Var (Feu Vert)	SNC Klétransactions et SAS Klé 1

#### Liste des conventions réglementées autorisées en 2009

Date de l'autorisation donnée par le CS	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date de signature	Objet	
10 juin 2009	29 juin 2009	Contrat de prêt intragroupe	SA Klépierre
24 juillet 2009	30 juillet 2009	Mandat d'assistance en matière contentieuse	BNP Paribas

#### 4. Rémunérations et avantages des mandataires sociaux – Composition du Conseil de surveillance – Condamnation pour fraude – Conflits d'intérêts

##### Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Le montant des jetons de présence versés pour l'exercice 2009 à l'ensemble des membres du Conseil de surveillance a été de 75 000,00 euros. Les membres du Conseil de surveillance de Klémurs ne reçoivent aucune autre forme de rémunération ou d'avantage en dehors des jetons de présence qui leur sont alloués au titre de leur mandat.

##### Rémunération du Gérant

La rémunération du Gérant s'élève pour l'exercice 2009 à 1 835 772 euros.

Elle se décompose en un montant forfaitaire de 177 800 euros, un montant proportionnel aux loyers encaissés de 1 270 828 euros, et un montant proportionnel aux acquisitions de 387 144 euros.

Le mode de calcul des rémunérations variables est décrit dans l'article 13 des statuts. Klémurs verse une rémunération uniquement au gérant commandité Klépierre Conseil, rien n'est versé au Président de Klépierre ou à son Directoire (cf. art. 13 des statuts).

Les mandataires de Klépierre ne perçoivent pas de rémunération spécifique au titre de leur activité sur Klémurs.

	2009			2008		
	Montant pour Klémurs	Montant pour Klépierre	Montant global	Montant pour Klémurs	Montant pour Klépierre	Montant global
<b>Membres du Conseil de surveillance</b>						
Michel CLAIR	13 461,54	37 567,21	51 028,75	10 000,00	35 257,95	45 257,95
Dominique HOENN	12 307,70	21 681,97	33 989,67	10 000,00	–	10 000,00
Catherine BRÉART de BOISANGER	17 884,61	–	17 884,61	10 000,00	20 808,96	30 808,96
Bertrand de FEYDEAU	12 884,61	40 222,95	53 107,56	10 000,00	41 671,47	51 671,47
Benoît FOURNIAL	18 461,54	–	18 461,54	10 000,00	–	10 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>75 000,00</b>	<b>99 472,13</b>	<b>174 472,13</b>	<b>50 000,00</b>	<b>97 738,38</b>	<b>147 738,38</b>
<b>Gérant</b>						
Klépierre Conseil	1 835 772,00	–	1 835 772,00	1 310 568,20	–	1 310 568,20

en euros

##### Le Gérant

Conformément à l'article 12 des statuts, la Société est administrée par un ou plusieurs Gérants, personnes physiques ou morales, choisis parmi les associés commandités ou en dehors d'eux.

La société Klépierre Conseil, société par actions simplifiée au capital de 1 108 304 euros, dont le siège social est fixé 21, avenue Kléber – 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 3987000, a été nommée en qualité de Gérant lors de l'assemblée générale du 31 octobre 2006. Elle est également l'unique associée commanditée de la Société.

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau Gérant est désigné à l'unanimité des commandités.

Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi

ou par les présents statuts aux assemblés d'actionnaires et au Conseil de surveillance.

Les fonctions de Gérant cessent par sa démission.

Le Gérant est révocable à tout moment pour incapacité ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités. Il peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice. En cas de cessation des fonctions d'un Gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants, ou au renouvellement du Gérant unique ; toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la Gérance est assurée par le ou les commandités, qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux Gérants.

### Nominations, fonctionnement et pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de 3 membres au moins et de 12 membres au plus, n'ayant ni la qualité de commandité, ni celle de Gérant.

Les membres du Conseil sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires. Les actionnaires ayant la qualité de commandités ne peuvent participer au vote des résolutions correspondantes.

Chaque membre du Conseil de surveillance est tenu d'être propriétaire d'une action au moins pendant la durée de son mandat.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président. Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur convocation du Président, soit au siège social, soit en tout autre endroit, et en tout état de cause, au moins 4 fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la Gérance sur les activités de la Société.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote.

Le Conseil de surveillance exerce les fonctions prévues par la loi et assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Conformément à la loi, le Conseil de surveillance établit chaque année un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de la Société.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de surveillance peut instituer des comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions.

Le Conseil de surveillance fixe par un règlement intérieur les modalités suivant lesquelles il exerce ses pouvoirs et consent des délégations à son Président.

### Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance s'est réuni 6 fois en 2009 avec un taux de participation de 86,67 %. Toutes autres informations relatives au Conseil sont développées dans le rapport du Président dudit Conseil.

### Contrats de services liant la Gérance ou les membres du Conseil de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat

Aucun contrat n'a été conclu entre la Gérance, un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et la Société ou à l'une quelconque de ses filiales.

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre le Gérant associé commandité et/ou les membres du Conseil de surveillance ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des 5 dernières années à l'encontre du Gérant associé commandité et/ou l'un des membres du Conseil de surveillance ;
- ni le Gérant associé commandité, ni aucun des membres du Conseil de surveillance n'ont été associés au cours des 5 dernières années à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que Directeur Général ;
- aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre du Gérant associé commandité et de l'un des membres du Conseil de surveillance ;
- il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'associé Gérant commandité ou de l'un quelconque des membres du Conseil de surveillance et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs à l'exception de ceux visés en page 26 au paragraphe « Risques liés à l'actionnaire majoritaire et risques de conflits d'intérêts avec celui-ci » ;
- ni le Gérant associé commandité, ni aucun membre du Conseil de surveillance, n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des 5 dernières années.

### Personnel initié

La Gérance, les membres du Conseil de surveillance, les personnes ayant avec les dirigeants des liens étroits, ainsi que les assimilés dirigeants sont tenus, conformément à la réglementation en vigueur, de procéder à la déclaration des transactions effectuées sur les titres de la Société et s'interdisent d'intervenir à titre personnel sur les titres de Klémurs pendant les périodes suivantes :

- pour chaque trimestre civil, pendant la période comprise entre le premier jour du trimestre et le jour de la publication du chiffre d'affaires consolidé de la société Klémurs devant intervenir au cours du trimestre considéré ;
- pour chaque semestre civil, pendant la période comprise entre le premier jour du semestre et le jour de la publication des comptes consolidés annuels ou semestriels de la société Klémurs devant intervenir au cours du semestre considéré ;
- pendant la période comprise entre la date à laquelle Klémurs a connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une influence significative sur le cours des titres et la date à laquelle cette information est rendue publique.

Cette interdiction d'intervention a été étendue aux collaborateurs en position d'initié permanent ou occasionnel.

Les modalités pratiques d'application sont définies dans une note de procédure interne, régulièrement actualisée par la fonction Déontologie.

## L. Capital et actionariat

### 1. Historique

Depuis sa création, Klémurs exerce une activité patrimoniale consistant en la détention et la gestion, en vue de leur location, d'actifs immobiliers à usage de locaux commerciaux situés en France et composés essentiellement de magasins spécialisés, situés principalement dans les zones commerciales en périphérie des villes, mais également en centre-ville.

Klémurs a été constituée en juillet 1998 sous la forme d'une société par actions simplifiée. Elle portait, jusqu'à son introduction en bourse, un patrimoine composé de boutiques de pied d'immeubles (rue de la Champmeslé à Rouen) et de 2 locaux commerciaux (Paris, 13<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissement) en tant que société foncière de Klépierre. Klémurs a été transformée en société en commandite par actions le 31 octobre 2006, préalablement à son introduction en bourse le 7 décembre 2006. Elle a opté à cette date pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Cette option n'a pas remis en cause son régime précédent de filiale de SIIC (filiale de Klépierre SA). Dès lors, Klémurs a connu un développement plus soutenu.

Elle s'est tout d'abord substituée à Klépierre pour l'acquisition des murs de 128 restaurants auprès de l'enseigne Buffalo Grill en décembre 2006 dans le cadre d'un protocole d'externalisation.

En 2007, Klémurs a poursuivi ses acquisitions de murs de restaurants Buffalo Grill. L'accord initial liant Klémurs à l'enseigne a été élargi en 2007. Klémurs dispose d'un droit préférentiel sur l'acquisition de nouveaux sites d'une durée de neuf ans, sans limitation de nombre. La Société a également amorcé la diversification de ses sources de revenus grâce à l'acquisition d'actifs principalement sous enseigne Mondial Moquette et de 2 boutiques occupées par des points de vente Sephora.

En 2008, Klémurs a concrétisé le protocole d'accord signé fin 2007 avec les fondateurs de l'enseigne Défi Mode : elle est devenue propriétaire de 77 magasins principalement sous enseigne Défi Mode parallèlement au rachat de l'enseigne textile par le groupe Vivarte. Dans le cadre de cet accord, Klémurs bénéficie également d'un droit de préférence d'une durée de trois ans sur toutes les cessions ultérieures de sites existants et d'une durée de quatre ans sur les développements futurs.

La même année, Klémurs a acquis :

- 17 restaurants Buffalo Grill supplémentaires ;
- 14 actifs commerciaux situés à Messac, Avranches et Rochefort-sur-Mer ont intégré le patrimoine de Klémurs ;
- 21 magasins exploités par le groupe King Jouet ;
- 3 actifs détenus depuis 2004 par Klépierre.

Ces acquisitions ont non seulement permis à Klémurs d'étendre sa couverture des régions françaises, mais aussi de renforcer son emprise foncière dans de nombreuses zones d'activité commerciale. Au cours du premier semestre 2008, Klémurs s'est également portée acquéreur d'un projet de retail park en l'état futur d'achèvement. Le site, en cours de construction, est implanté sur la zone commerciale leader de Chalon-sur-Saône. Il constitue la première opération de développement en propre pour Klémurs.

Au cours de l'année 2009, Klémurs a poursuivi ses acquisitions de restaurants Buffalo Grill (4 restaurants supplémentaires) et celles d'actifs dans le cadre du protocole Défi Mode-Vivarte (26 actifs additionnels) qui est désormais arrivé à son terme suite à l'avenant signé le 28 juillet 2009. 2 points de vente Feu Vert et 6 actifs principalement sous enseigne Chaussea sont également venus compléter le patrimoine de Klémurs. Le retail park de Chalon-sur-Saône a également

été inauguré au mois de septembre. Le même mois, Klémurs a procédé à la cession du local commercial Paris Seine Rive Gauche (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement).

### 2. Renseignements de caractère général

#### Dénomination

Klémurs

#### Registre du Commerce et des Sociétés

SIREN : 419711833  
SIRET : 41971183300022  
NAF/APE : 6820B

#### Durée de la Société

La Société a été immatriculée sous la forme de société par actions simplifiée en date du 29 juillet 1998. La durée de la Société a été fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans, soit jusqu'au 29 juillet 2097.

Elle a été transformée en société en commandite par actions le 31 octobre 2006.

#### Forme juridique

Klémurs est une société en commandite par actions de droit français régie par les dispositions du Code de commerce, notamment par les articles L. 226-1 à L. 226-14, R. 226-1 et R. 226-3, et par ses statuts.

#### Siège social

21, avenue Kléber – 75116 Paris – Tél. : 01 40 67 57 40

#### Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, situés en France ou à l'étranger, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits immeubles ;
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location ou autrement de ces locaux ;
- la prise à bail de tous locaux ou immeubles situés en France ou à l'étranger ;
- la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts et plus généralement la prise de participation dans toute société dont l'objet est d'exploiter un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail ;
- accessoirement, la prise de participation ou d'intérêt dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- et plus généralement toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement à l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice ou le



développement, notamment le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés.

### Mode de détention et de cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions donnent lieu à une inscription au nom de leur propriétaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions sont librement cessibles ou transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; notamment, la cession d'actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte.

### Droits des actions (article 11 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le boni de liquidation et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Dans les répartitions éventuelles de bénéfices comme en cas de remboursement total ou partiel de leur capital nominal, les actions reçoivent le même montant net, l'ensemble des taxes et impôts auxquels elles peuvent être soumises étant réparti uniformément entre elles.

### Rémunération de la Gérance (article 13 des statuts)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, la rémunération annuelle brute du Gérant s'élèvera à :

- 150 000 euros, ce montant étant révisé annuellement de plein droit et sans aucune formalité ni demande en fonction des variations de l'indice Syntec selon la formule suivante :  $P1 = P0 * (S1/S0)$

Où :

- P1 = prix révisé
- P0 = prix d'origine
- S0 = indice Syntec publié à la date de la précédente révision ou indice d'origine
- S1 = dernier indice Syntec publié à la date de révision.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé initialement en fonction du dernier indice publié au 1<sup>er</sup> janvier 2007 correspondant à l'indice du mois de décembre 2006, puis en fonction de l'indice mensuel strictement correspondant des années suivantes. Dans le cas où l'indice viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire.

- Plus 3 % (hors taxes) des loyers (hors taxes et hors charges) des immeubles dont la Société est propriétaire ou crédit-preneur et dont les sociétés contrôlées directement ou indirectement par la Société, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sont propriétaires ou crédit-preneurs ;
- Plus 10 000 euros par société détenue directement ou indirectement par la Société.

Par ailleurs, en cas d'acquisition, construction, extension, rénovation ou restructuration d'un immeuble affecté à l'activité de la Société, le Gérant aura droit à une rémunération spécifique égale à 1 % (hors taxes) de l'investissement correspondant au prix d'acquisition ou au prix de revient hors taxe, hors droit jusqu'à concurrence d'un investissement total, pour une même opération, de 250 000 000 euros.

Dans l'hypothèse où l'investissement total pour une même opération excéderait 250 000 000 euros, la rémunération du Gérant prévue au paragraphe précédent pour la tranche excédant 250 000 000 euros sera fixée par le Conseil de surveillance sans pouvoir être inférieure à 0,4 % ni excéder 1 % (hors taxes) de ladite tranche excédentaire.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux Gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les Gérants ont droit, en outre, au remboursement de tous les frais et débours à caractère exceptionnel effectués dans l'intérêt de la Société (tels que notamment les frais d'avocats et les frais de recours à des consultants spéciaux).

### Droits des commandités (article 20 des statuts)

Les commandités, qu'ils soient gérants ou non, exercent toutes les prérogatives attachées par la loi et les statuts à leur qualité, y compris le droit d'information prévu à l'article L. 221-8 du Code de commerce. Ils ont droit en outre, à raison de cette responsabilité indéfinie et solidaire, à une rémunération spécifique calculée conformément aux dispositions de l'article 28 des statuts.

### Décisions des commandités (article 21 des statuts)

Les décisions du ou des commandités peuvent être recueillies soit en assemblée, soit par voie de consultation écrite.

Les associés commandités sont convoqués quinze jours francs avant la date fixée pour la réunion.

En cas de consultation écrite, chaque commandité a un délai de quinze jours pour faire connaître à la Gérance sa décision sur chacune des résolutions.

### Assemblées générales (articles 22, 23, 24, 25 et 26 des statuts)

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'actions. Elle est convoquée par la Gérance, par le Conseil de surveillance ou, en cas de carence, par le commissaire aux comptes ou toute autre personne habilitée par la loi, selon les modalités fixées par la loi.

Tout actionnaire, sur justification de son identité, a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, et ce, quel que soit le nombre de ses actions.

Cette participation est toutefois subordonnée à l'enregistrement comptable des titres, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les délais et conditions prévus par la réglementation en vigueur. Dans le cas des titres au porteur, l'enregistrement comptable des titres est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

Les actionnaires peuvent, dans toutes les assemblées, voter par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales. À l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Aucune délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, sans l'unanime et préalable du ou des commandités. L'accord du ou des commandités doit être recueilli par la Gérance, préalablement à la réunion de l'assemblée générale concernée.

### Exercice social (article 27 des statuts)

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

### Répartition statutaire des bénéfices (article 28 des statuts)

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est effectué un prélèvement de 5 % au moins pour constituer le fonds de réserve prescrit par la loi jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social.

Le solde, augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable. Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice social, il est d'abord prélevé une somme égale à 5 % dudit bénéfice, qui sera versée aux associés commandités sur la qualité, qu'ils soient Gérants ou non-Gérants. Le cas échéant, ce dividende préciputaire sera réparti entre lesdits commandités par parts viriles.

Le solde du bénéfice distribuable est à la disposition de l'assemblée générale pour, sur la proposition de la Gérance, être, en totalité ou en partie, réparti aux actions à titre de dividende, affecté à tous comptes de réserves ou d'amortissement du capital ou reporté à nouveau.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou son paiement en actions. Cette option peut être également accordée en cas de mise en paiement d'acomptes sur dividendes.

Des règles statutaires de prélèvement ont été adoptées par la Société dans le cadre des dispositions des articles 208-C et suivants du Code général des impôts pour certaines catégories d'actionnaires.

### Régime fiscal

La Société est soumise au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208-C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles à condition que 85 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le nouveau régime fiscal, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime à condition qu'ils soient distribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

### Procédures judiciaires et d'arbitrage

Sous réserve de ce qui est dit au paragraphe « Risques liés à la dépendance vis-à-vis de l'activité du groupe Buffalo Grill » (p. 25), aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée) ne peut avoir ou n'a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou de son Groupe.

### Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques, toutes évaluations ou déclarations établies par un expert à la demande de la Société, et tous autres documents devant être tenus à la disposition des actionnaires conformément à la loi, peuvent être consultés au siège social de la Société :

21, avenue Kléber – 75116 Paris

Tél. : 01 40 67 55 50

### 3. Renseignements de caractère général concernant le capital

#### Capital social – Forme des actions

Au 31 décembre 2009, le capital, s'élève à 82 500 000 euros, divisé en 8 250 000 actions de 10 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Elles sont, au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur et toutes de même catégorie.

Le capital social peut être modifié dans les conditions prévues par la loi.

#### Autorisations d'augmentation du capital social

La Gérance, en vertu de diverses décisions prises par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 7 avril 2009, a reçu les délégations et autorisations suivantes :

#### Délégations et autorisations consenties à la gérance de Klémurs

Objet de la résolution	Montant maximal	Durée
Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions <sup>(1)</sup>	Montant maximum du programme 24 750 000 € Prix maximum de rachat : 30 € pour une action de 10 € de nominal	18 mois à compter du 7 avril 2009 (13 <sup>e</sup> résolution)
Augmentation de capital avec maintien du DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances <sup>(2)</sup>	150 millions et 300 millions d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 7 avril 2009 (15 <sup>e</sup> résolution)
Augmentation de capital avec suppression du DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances <sup>(2)(3)</sup>	150 millions et 300 millions d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 7 avril 2009 (16 <sup>e</sup> résolution)
Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer les apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du DPS	10 % du capital	26 mois à compter du 7 avril 2009 (19 <sup>e</sup> résolution)
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	100 millions d'euros	26 mois à compter du 7 avril 2009 (20 <sup>e</sup> résolution)
Montant nominal maximal des augmentations de capital social, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des autorisations ci-dessus consenties à la gérance :		
150 millions d'euros (22 <sup>e</sup> résolution) <sup>(4)</sup>		
Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital :		
300 millions d'euros (22 <sup>e</sup> résolution)		
Objet de la résolution	Montant maximal	Durée
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions	10 % du capital par période de 24 mois	26 mois à compter du 7 avril 2009 (14 <sup>e</sup> résolution)

(1) Les développements relatifs au rachat d'actions figurent en page 21.

(2) La gérance a été autorisée par l'assemblée générale du 7 avril 2009 à augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite de 15 % du montant de l'émission initiale et dans les 30 jours de la clôture de la période de souscription (18<sup>e</sup> résolution).

(3) La gérance est autorisée, dans la limite de 10 % du capital social par an à fixer le prix d'émission à un montant au moins égal à 85 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités de l'émission (17<sup>e</sup> résolution).

(4) À ce montant nominal s'ajoute, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

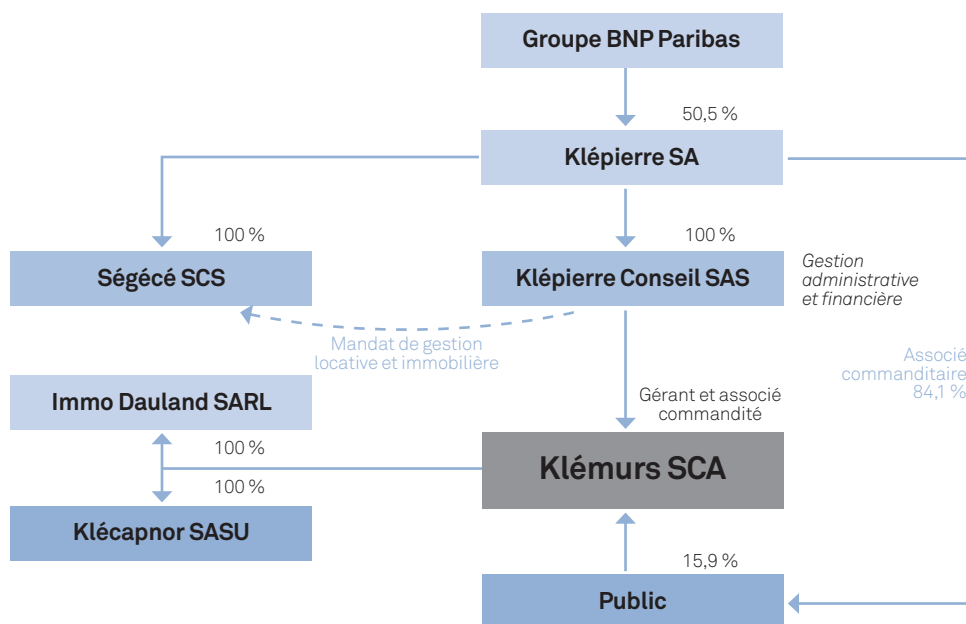
### Autorisations et délégations antérieures, dont la durée de validité a expiré au cours de 2009 :

Autorisations et délégations consenties par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 2 avril 2008 :

- 5<sup>e</sup> résolution : les développements relatifs à l'usage par la gérance en 2009 de l'autorisation de rachat d'actions consentie pour une durée de dix-huit mois pour un prix unitaire de 40 euros figurent en page 21 du présent document de référence.
- 6<sup>e</sup> résolution : délégation consentie pour une durée de vingt-six mois relative à la réduction du capital social par voie d'annulation de toute quantité d'actions autodétenues dans la limite de 10 % du capital par période de vingt-quatre mois.
- 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> résolutions : délégations consenties pour une durée de vingt-six mois relatives à l'augmentation de capital, avec maintien ou suppression du DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme par délégation : 100 millions d'euros ; montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances : 300 millions d'euros ;

- 9<sup>e</sup> résolution : délégation consentie pour une durée de vingt-six mois relative à l'augmentation de capital, en une ou plusieurs fois en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital ;
- 10<sup>e</sup> résolution : délégation consentie pour une durée de vingt-six mois relative à la détermination du prix d'émission des actions dans le cadre d'une augmentation de capital par émission d'actions, sans DPS, dans la limite de 10 % du capital par an ;
- 11<sup>e</sup> résolution : délégation consentie pour une durée de vingt-six mois relative à l'augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres. Montant nominal maximum : 100 millions d'euros ;
- 12<sup>e</sup> résolution : délégation consentie pour une durée de vingt-six mois relative à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission.

La gérance n'a pas fait usage au cours de l'année 2009 des autorisations et délégations consenties par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 2 avril 2008.



*Klépierre Conseil, Gérante de Klémurs, assume la gestion administrative et financière de Klémurs, y compris la gestion locative et immobilière des actifs de Klémurs. La rémunération y afférente est détaillée dans l'article 13 des statuts de Klémurs, disponibles sur le site Internet de la Société. La partie relative à la gestion locative et immobilière des actifs de Klémurs est sous-traitée auprès de Ségécé, département de Ségécé créé spécifiquement à cet effet, conformément au mandat qui lui a été confié par Klépierre Conseil. À ce titre, Ségécé ne facture pas d'honoraires à Klémurs.*

### Évolution du capital depuis cinq ans

Date de réalisation définitive de l'opération	Opération	Nombre d'actions émises	Montant de la variation de capital (en euros)	Montant nominal cumulé du capital social (en euros)	Nombre cumulé d'actions	Valeur nominale par action (en euros)
19 décembre 2003	Réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des actions	–	78 674	150 000	15 000	10
19 décembre 2003	Augmentation de capital par compensation de créances	42 501	425 010	575 010	57 501	10
19 décembre 2003	Réduction de capital par voie d'annulation d'actions	–	425 010	150 000	15 000	10
31 octobre 2006	Augmentation de capital par compensation de créances	1 485 000	14 850 000	15 000 000	1 500 000	10
12 décembre 2006	Augmentation de capital en numéraire	6 750 000	67 500 000	82 500 000	8 250 000	10



## Dividendes

Au titre des 5 derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants :

Exercices	31 décembre 2005	7 décembre 2006 <sup>(1)</sup>	31 décembre 2006	31 décembre 2007	31 décembre 2008 <sup>(2)</sup>
Nombre d'actions	15 000	8 250 000	8 250 000	8 250 000	8 250 000
Dividende net	26,87 euros	0,17 euro	–	1 euro	1 euro
Montant net distribué	403 050 euros	1 402 500 euros	–	8 250 000 euros	8 250 000 euros

(1) Versement d'acomptes sur dividendes.

(2) Distribution à titre de remboursement de la prime d'émission.

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement.

Les actions possédées par la Société ne donnent pas droit à dividendes.

## Répartition du capital et des droits de vote (article 28 des statuts)

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement, une fraction égale à 2 % du capital ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans un délai de cinq jours à compter du franchissement de l'un de ces seuils.

Des règles statutaires spécifiques de franchissements de seuils ont été adoptées par la Société dans le cadre des dispositions des articles 208-C et suivants du Code général des impôts pour certaines catégories d'actionnaires.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont

privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de cette assemblée.

Le nombre des droits de vote au 31 décembre 2009 est de 8 250 000. Les actions possédées par la Société sont privées du droit de vote. Au 31 décembre 2009, pour un nombre d'actions de 8 250 000, les principaux actionnaires étaient :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Klépierre SA	6 939 372	84,11 %
Autres nominatifs	4 532	0,06 %
Flottant	1 289 784	15,63 %
<b>TOTAL</b>	<b>8 233 688</b>	<b>99,79 %</b>
Autocontrôle <sup>(1)</sup>	16 312	0,20 %
<b>TOTAL</b>	<b>8 250 000</b>	<b>100,00 %</b>

(1) Les actions autodétenues sont privées du droit de vote en vertu de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

## Répartition du capital au cours des trois dernières années

	Situation au 31 décembre 2007		Situation au 31 décembre 2008		Situation au 31 décembre 2009	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Klépierre	6 939 372	84,11 %	6 939 372	84,11 %	6 939 372	84,11 %
Autres nominatifs	1 686	0,02 %	2 617	0,03 %	4 532	0,06 %
Flottant	1 287 317	15,61 %	1 287 416	15,61 %	1 289 784	15,63 %
Autocontrôle	21 625	0,26 %	20 595	0,25 %	16 312	0,20 %

À la connaissance de la Société, il n'existe pas :

- d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle à une date ultérieure ;
- de pactes d'actionnaires.

## Participation des salariés

Il n'existe pas d'accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.

## Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Un changement de contrôle de la Société impliquerait que Klépierre accepte de céder une quote-part de participation à un tiers et que Klépierre Conseil donne son accord à la nomination d'un nouvel associé commandité. En effet, à l'exception de celles relatives à la

nomination, la démission ou la révocation des membres du Conseil de surveillance, une résolution ne peut être adoptée par les actionnaires commanditaires lors d'une assemblée générale, qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire, qu'avec l'accord de Klépierre Conseil. En conséquence, si un tiers venait à prendre le contrôle de la Société en qualité d'associé commanditaire, les statuts ne pourraient être modifiés par ce tiers sans l'accord de Klépierre Conseil.

Par ailleurs, dans la mesure où la nomination et la révocation des gérants nécessitent une décision de Klépierre Conseil en qualité d'associé commandité, un tiers ne pourrait procéder seul à des changements de gouvernance dans le cas d'une offre publique.

Enfin, l'usage par la gérance des délégations de compétence qui lui sont consenties en matière d'augmentation de capital et qui sont décrites en page 36 pourrait avoir pour effet de modifier le poids de Klépierre dans le capital de la Société.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique.

## 4. Capital et bourse

### Actions

Toutes les actions de capital sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris™.

	2006 <sup>(1)</sup>	2007	2008	2009
Capitalisation boursière (en millions d'euros) <sup>(2)</sup>	258,89	146,85	103,13	120,45
Nombre de titres échangés (moyenne quotidienne)	40 315	2 518	1 161	574
Cours de l'action				
– plus haut	40,49	34,88	23,99	16,60
– plus bas	20,00	15,40	8,60	10,50
– dernier	31,38	17,80	12,50	14,60

(1) Depuis l'introduction en bourse le 8 décembre 2006.

(2) Sur la base du cours de clôture du dernier jour de bourse de l'année.

### Volume des transactions depuis dix-huit mois (en titres et en capitaux)

Mois	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en milliers d'euros)
<b>2008</b>				
Septembre	16,80	14,51	9 536	147,43
Octobre	14,75	10,40	10 925	130,68
Novembre	11,10	9,00	11 055	111,85
Décembre	12,50	8,60	27 795	262,26
<b>2009</b>				
Janvier	13,59	11,70	18 641	237,48
Février	13,97	12,10	8 116	106,84
Mars	10,82	10,50	8 496	94,61
Avril	12,20	12,20	11 788	140,46
Mai	12,24	11,60	8 793	104,91
Juin	12,14	10,50	14 110	159,13
Juillet	12,00	11,00	9 972	116,50
Août	14,10	11,80	22 961	300,40
Septembre	15,95	13,60	15 008	222,86
Octobre	16,60	15,30	12 639	200,78
Novembre	16,50	15,00	5 820	91,62
Décembre	15,55	14,60	10 396	155,62
<b>2010</b>				
Janvier	15,98	14,60	12 259	188,42
Février	15,80	14,80	27 530	423,49

## M. Développement durable

La présence d'équipements commerciaux au cœur des villes ou en périphérie n'est pas sans impact, en matière environnementale, sociale ou sociétale. La diversité du patrimoine, propriété de Klémurs, et les acquisitions réalisées depuis son introduction en bourse fin 2006 créent une responsabilité d'autant plus forte.

Klémurs souhaite pour toutes ces raisons, s'inscrire dans une démarche de développement durable en pleine adéquation avec ses métiers.

Klémurs peut compter, dans cette optique, sur l'organisation mise en place et sur les valeurs véhiculées par Klépierre et Ségécé. L'approche développement durable mise en œuvre sur les actifs de Klémurs s'inscrit en effet plus globalement dans la démarche adoptée par les différentes entités du groupe Klépierre.

### Démarche sociale

Klémurs ne dispose pas d'effectif propre. Les collaborateurs en charge du patrimoine Klémurs sont précisément des salariés détachés du groupe Klépierre, au travers de Ségémurs (département de Ségécé). Ils disposent à ce titre de tous les accords, dispositifs et mesures du groupe Klépierre, que ce soit en matière de rémunération, de formation, de promotion de la diversité...

### Démarche environnementale

Les équipes opérationnelles, appuyées par la Direction du Développement Durable Groupe, ont pour objectif de minimiser les impacts liés à la conception et à la gestion des équipements commerciaux. Elles veulent jouer à ce titre le rôle de conseil, de préconisation et d'incitation auprès des locataires.

La spécificité de la relation propriétaire/locataire dans le cadre du modèle Klémurs tient au fait que les enseignes locataires gardent la maîtrise de l'utilisation et du suivi quotidien de leurs locaux, qu'elles ont d'ailleurs souvent conçus. Les consommations énergétiques ou la production de déchets, par exemple, sont gérées directement par les enseignes au travers de leurs équipes présentes sur site et sortent du périmètre de responsabilité directe de Klémurs.

Dans le cadre de l'externalisation des murs des opérateurs commerciaux, l'un des principaux enjeux consiste à développer des relations suivies avec les enseignes.

L'amélioration de l'efficacité énergétique et l'intégration dans l'environnement passent donc, en premier lieu, par la mise en commun de connaissances, le développement de partenariats et de mécanismes d'incitation, le référencement des risques...

C'est ainsi que la protection de l'environnement a notamment été abordée avec les équipes de Buffalo Grill, qui ont mis en place depuis plusieurs années une politique volontariste sur ce thème.

Les années 2007 et 2008 ayant été marquées par une forte croissance externe, la première mission à effectuer par les équipes de Ségémurs consiste donc à référencer et cartographier les risques environnementaux du patrimoine acquis. Cette mission s'est poursuivie en 2009. Elle a également été l'occasion pour Klémurs de bien appréhender le concept et les attentes des enseignes partenaires. Elle permettra, dans un second temps, d'accompagner les enseignes dans leur développement, en leur proposant notamment des solutions environnementales pertinentes (bail vert, efficacité énergétique...).

# Rapport du Conseil de surveillance à l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire

## **Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 226-9 du Code de commerce, nous devons vous présenter nos observations sur le rapport du Gérant, dont lecture vient de vous être donnée, ainsi que sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Le Conseil de surveillance a été régulièrement tenu informé par le Gérant de l'activité de la Société et a procédé, dans le cadre de sa mission, aux vérifications et contrôles nécessaires.

Le Conseil s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur les comités spécialisés – Comité des investissements et Comité d'audit.

Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque particulière à formuler sur le rapport du Gérant et les résultats de l'exercice 2009, et vous invite, par conséquent, à approuver les comptes, ainsi que les résolutions proposées.

Le Conseil de surveillance exprime ses remerciements au Gérant et à l'ensemble du personnel pour le travail et les efforts réalisés.

**Le Conseil de surveillance**

# Rapport du Président du Conseil de surveillance

## Conseil de surveillance du 4 février 2010 portant sur l'exercice 2009

En application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce et en ma qualité de Président du Conseil de surveillance de la société Klémurs, j'ai l'honneur de vous présenter le présent rapport, tel qu'il a été approuvé par le Conseil de surveillance dans sa séance du 4 février 2010 au titre de l'exercice 2009 et qui comprend les informations relatives :

- à la composition et aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ;
- aux procédures de Contrôle interne et de gestion des risques mises en place dans la Société ;
- au gouvernement d'entreprise ;
- aux modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales de la Société.

### I. Préparation et organisation des travaux du Conseil de surveillance

La composition, les missions et les obligations du Conseil de surveillance, ainsi que son fonctionnement sont régis par les dispositions du Code de commerce applicables aux Sociétés en commandite par actions et par le Titre IV des statuts de la Société.

Le Conseil de surveillance exerce les fonctions prévues par la loi. Il assume le Contrôle permanent de la gestion de la Société. Pour ce faire, le Conseil de surveillance opère à toute époque de l'année les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. Chaque membre du Conseil de surveillance reçoit tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Conformément à l'article 16 des statuts de la Société, le Conseil de surveillance autorise le Gérant à effectuer les opérations suivantes lorsque leur montant dépasse 8 millions d'euros :

- les prises de participation et cessions de participation dans toutes sociétés créées ou à créer, à l'exception des sociétés contrôlées par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce auxquelles seraient apportés ou cédés des immeubles appartenant à la Société ou à d'autres sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- les acquisitions ou cessions de tous immeubles par nature, à l'exception des cessions ou apports à une société contrôlée directement ou indirectement par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- en cas de litige, les conclusions de tous traités, transactions et compromis.

Par délégation du Conseil de surveillance, le Président a pouvoir d'autoriser seul le Gérant à effectuer ces opérations dans la mesure où elles ne dépassent pas chacune 46 millions d'euros.

### Composition du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de 3 membres au moins et de 12 membres au plus, n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de Gérant. Ils sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire pour une durée maximum de trois années.

Le Conseil nomme un Président parmi ses membres. Le Président prépare et organise les travaux du Conseil.

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil de surveillance était composé de 5 membres : Messieurs Michel Clair (Président), Bertrand de Feydeau, Benoît Fournial, Dominique Hoenn et Madame Catherine Bréart de Boisanger.

2 membres sont considérés comme indépendants par le Conseil de surveillance de la Société : Madame Catherine Bréart de Boisanger et Monsieur Benoît Fournial.

### Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins 4 fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport du Gérant sur les activités de la Société.

Les réunions peuvent être convoquées par le Président du Conseil de surveillance, ainsi que la moitié au moins de ses membres, ou par chacun des Gérants et commandités de la Société.

Le ou les Gérants doivent être convoqués aux réunions du Conseil de surveillance auxquelles ils assistent à titre consultatif.

La présence de la moitié des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Les commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Le Conseil s'est réuni 6 fois en 2009 avec une assiduité de 86,67 %. Les principaux points examinés au cours de ces séances ont porté sur :

- les rapports de gestion et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- le rapport trimestriel d'activité du Gérant ;
- les comptes sociaux semestriels ;
- le rapport du Président du Conseil de surveillance ;
- la ratification et le renouvellement de membres du Conseil de surveillance ;
- le renouvellement du mandat du Président du Conseil de surveillance ;
- la composition des comités ;
- le fonctionnement du Conseil de surveillance ;
- les modalités de répartition des jetons de présence ;
- les investissements et désinvestissements ;
- les financements ;
- l'autorisation annuelle consentie à la Gérance pour délivrer des cautions, avals et garanties ;
- les conventions réglementées.



### **Composition, organisation et fonctionnement des comités spécialisés qui assistent le Conseil de surveillance**

Pour exercer ses missions, le Conseil de surveillance a institué le 31 octobre 2006 des comités spécialisés. Ces comités ne dessaisissent pas le Conseil de surveillance lui-même qui est le représentant des actionnaires commanditaires et assume le contrôle de la gestion de la Société. Dans son domaine de compétence, chaque comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas, et rend compte de ses missions au Conseil de surveillance.

Ces comités sont :

#### **Le Comité d'audit**

Ce comité est composé au minimum de 2 membres désignés par le Conseil de surveillance parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2009, il était composé de Messieurs Benoît Fournial (Président du Comité d'audit) et Dominique Hoenn.

Ce comité, qui se réunit au moins 2 fois par an, a pour mission d'évaluer les grands choix comptables, l'information financière, la qualité des procédures de contrôle interne et de gestion des risques et le budget d'honoraires des commissaires aux comptes.

Réuni 2 fois au cours de l'année écoulée, l'assiduité a été de 100 %. Les principaux points examinés au cours de ces séances ont porté sur les comptes sociaux et consolidés, annuels et semestriels : information sur les comptes, validation des choix comptables proposés par le Gérant et les principaux faits de l'année ou du semestre.

Le comité s'est prononcé le 2 février 2010 pour le renouvellement des cabinets Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, et BEAS, commissaire aux comptes suppléant. Il est précisé en application des recommandations AFEP/MEDEF, que l'appel d'offres des commissaires aux comptes est géré au niveau de BNP Paribas.

#### **Le Comité des investissements**

Ce comité est composé au minimum de 3 membres désignés par le Conseil de surveillance parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2009, il était composé de Madame Catherine Bréart de Boisanger (Présidente du Comité des investissements), Messieurs Bertrand de Feydeau et Michel Clair.

Ce comité, qui se réunit au moins 2 fois par an, étudie les dossiers d'investissements ou de cessions qui lui sont proposés avant qu'ils ne soient formellement autorisés par le Conseil de surveillance.

Pour cela, il examine les caractéristiques immobilières, commerciales, juridiques et financières des opérations. Il veille en particulier à ce que ces opérations soient cohérentes avec la stratégie et respectent les critères d'investissement de la Société.

Réuni 2 fois au cours de l'année écoulée, l'assiduité a été de 100 %. Les principaux points examinés au cours de ces séances ont porté d'une part sur la réduction du périmètre et l'amélioration des conditions financières d'acquisition du patrimoine Défi Mode et, d'autre part, sur l'approbation de 2 opérations de cession d'actifs immobiliers, dont l'une seulement a été réalisée en 2009.

## **II. Le dispositif de Contrôle interne et de gestion des risques**

### **L'ensemble du dispositif du Contrôle interne rend compte au Directoire de Klépierre, au Gérant de Klémurs et aux Comités d'audit de Klépierre et de Klémurs de l'exercice de ses missions.**

*Le Contrôle interne est l'organisation des processus, des procédures et des contrôles encadrée par le Directoire et relayée par l'ensemble de l'entreprise, ayant pour finalité d'assurer la maîtrise globale des risques et de donner une assurance raisonnable que les objectifs stratégiques sont bien atteints.*

Le groupe Klépierre a recherché à identifier les risques majeurs liés à son activité, en y intégrant celle de Klémurs. Ce recensement couvre à la fois la fiabilité des informations comptables et financières (risque de taux, de liquidité, de change, de contrepartie) et les risques opérationnels (risques liés à la sécurité des personnes et des biens, suivi des incidents opérationnels, couverture assurance des actifs...).

Le dispositif de Contrôle interne conçu pour répondre aux différents objectifs décrits ne donne cependant pas la certitude que les objectifs fixés seront atteints, et ce, en raison des limites inhérentes à toutes procédures.

### **L'organisation mise en place s'appuie notamment sur :**

- la qualité du fonctionnement interne du groupe Klépierre qui assure la gestion de Klémurs ;
- la fiabilité de l'information externe et interne ;
- l'adaptation des politiques internes et leur mise en conformité aux lois et règlements.

### **Ce dispositif de Contrôle interne est bâti sur les grands principes suivants :**

- l'ensemble des collaborateurs du groupe Klépierre contribue au dispositif de Contrôle interne. Chaque collaborateur, à son niveau, doit procéder à un contrôle efficace des activités qui sont placées sous sa responsabilité ;
- les fonctions de contrôle doivent être indépendantes des opérations ;
- l'ensemble des activités et du périmètre du groupe Klépierre, en ce compris le périmètre Klémurs, est couvert.

### **Le dispositif de Contrôle interne et de gestion des risques se scinde en deux composantes : le Contrôle permanent et le Contrôle périodique.**

**Le Contrôle permanent** est assuré par l'ensemble des collaborateurs du Groupe. En fonction du principe de séparation des fonctions et des niveaux de délégation mis en place dans le Groupe, le Responsable de la coordination du Contrôle permanent rapporte au Secrétaire Général du Groupe et a pour mission :

- de coordonner les actions d'actualisation, par les Responsables concernés, des procédures et des processus de contrôle ;
- de suivre la clôture des recommandations émises par le Contrôle périodique ;
- d'assurer l'élaboration et la transmission du reporting aux organes sociaux du Groupe ;
- de coordonner les actions du Plan de Continuité de l'Activité, c'est-à-dire de l'ensemble des mesures destinées à maintenir les services essentiels de l'entreprise et à assurer la reprise de l'activité sur un site de repli, le cas échéant, en cas de sinistre majeur.

Les Responsables des activités, fonctions et filiales sont les correspondants du Contrôle permanent et ont pour missions :

- d'assurer la coordination et la mise en œuvre des choix méthodologiques faits au niveau du Groupe auprès des équipes ;
- de concevoir et d'adapter régulièrement le reporting du dispositif en indiquant les indicateurs les plus pertinents pour donner aux Responsables la meilleure visibilité possible sur leur dispositif de Contrôle permanent ;
- d'assurer la transmission régulière de ce reporting à sa hiérarchie, puis au Responsable de la coordination du Contrôle permanent.

**Le Contrôle permanent** est une démarche reposant sur la mise en œuvre en continu, avec un ensemble de moyens adéquats, de 6 éléments qui sont :

- **l'identification et l'évaluation des risques** : elles nécessitent une analyse et une mesure des risques, régulièrement mises à jour, qui prennent en compte contrôles et procédures.

Klépierre a mis en place un outil désigné par le terme « Matrice des risques » qui, appliquée à Klémurs, lui permet d'établir une cartographie de l'exposition aux risques du Groupe selon la nature des risques opérationnels regroupés par activités et fonctions ;

- **les procédures** : elles visent à encadrer les activités et fonctions en précisant l'organisation et les processus de contrôle. Accessibles par l'intranet du Groupe, elles font l'objet de communications et de formations par la hiérarchie. Elles sont mises à jour à chaque fois que nécessaire (évolution des contraintes réglementaires, évolution de l'activité, réorganisations...) et au moins revisitées tous les dix-huit mois sous l'impulsion de la coordination du Contrôle permanent, mais sous la responsabilité de la hiérarchie concernée.

Le groupe Klépierre met en œuvre en continu la révision de l'ensemble des procédures déjà rédigées, l'actualisation du besoin de procédures et la rédaction de nouvelles procédures. Elles sont applicables et appliquées aux actifs et activités du groupe Klémurs. Ces procédures sont encadrées par une procédure des procédures, qui expose la politique retenue par le Groupe ;

- le croisement de la Matrice des Risques avec le recensement des procédures permet au groupe Klépierre, et ainsi à Klémurs, d'avoir une connaissance des risques traités. Cette démarche a concerné, dans un premier temps, les entités en France et a été étendue, au cours de l'année, aux filiales étrangères ;
- les contrôles : le rythme, l'intensité et l'organisation des contrôles sont déterminés en fonction du niveau de risque. Les contrôles sont formalisés dans des procédures. Les plus importants donnent lieu à un suivi de mise en œuvre et d'efficacité.

Ainsi ont été définis des Points de Surveillance Fondamentaux (PSF). Ce sont des moyens d'assurer les contrôles de deuxième niveau dans les domaines d'activité essentiels du Groupe par les Responsables, qui en font l'un des éléments de leur management et de surveillance des risques.

Ils suivent une méthodologie et une fréquence prédéfinies par les Responsables pour chaque activité choisie présentant un risque majeur.

Ce dispositif est appliqué à Klémurs.

Le Contrôle périodique procède à des contrôles afin de s'assurer que les PSF sont correctement exercés, tant qualitativement que quantitativement ;

- **le reporting** : chaque trimestre, un travail de synthèse est réalisé et permet de s'assurer de la qualité du dispositif ;
- **le pilotage** : il est réalisé par les Responsables d'activité et de fonction avec l'appui de la coordination du Contrôle permanent et sous la responsabilité du Comité de direction. L'activité de l'année 2009, ainsi que le plan d'action 2010 ont fait l'objet d'une présentation au Comité d'audit.

**Le Contrôle périodique**, exercé par l'audit interne du groupe Klépierre, est une fonction indépendante et rattachée directement au Directoire. Les missions de Contrôle interne ont pour objet une approche systématique et méthodique d'évaluation et d'amélioration des procédés de gestion des risques, de contrôle et de gouvernement d'entreprise.

Les responsabilités, l'indépendance et le rôle de l'audit interne sont fixés par une charte d'audit interne signée conjointement par le Président du Directoire et le Président du Conseil de surveillance de Klépierre.

**Le dispositif de Contrôle interne et de gestion des risques au sein du groupe Klépierre, qui administre la société Klémurs, repose sur les trois niveaux de contrôle suivants :**

**Au niveau du Contrôle permanent** : le premier niveau est exercé par chaque collaborateur sur les opérations qu'il traite, par référence aux procédures en vigueur ; le deuxième niveau est exercé par la hiérarchie du métier ou de la fonction.

Deux collaborateurs au sein du service Contrôle interne comptable France et étranger de la Direction des Comptabilités et du Contrôle de gestion sont plus spécifiquement chargés de :

- veiller à la mise en place du dispositif de Contrôle interne comptable et suivre le correct fonctionnement de l'environnement de Contrôle interne comptable au sein du Groupe, notamment par la procédure de certification interne décrite ci-après ;
- élaborer, valider et centraliser l'ensemble des procédures applicables au sein de la Direction ;
- définir les contrôles de premier et deuxième niveaux appropriés dans le cadre du processus de clôture des comptes sociaux et consolidés du Groupe ;
- valider la correcte mise en œuvre par les filiales, du référentiel Groupe relatif à la préparation des états financiers consolidés ;
- réaliser le suivi de la mise en œuvre des recommandations formulées par les auditeurs externes et les auditeurs internes.

Spécifiquement identifiée, la Direction Éthique et Déontologie s'assure du respect des normes éthiques et professionnelles et de la lutte antiblanchiment.

**Au niveau du Contrôle périodique** : un troisième niveau de contrôle est exercé par l'audit interne du groupe Klépierre.

Ainsi, un plan annuel d'audit, élaboré conjointement par le Directeur de l'audit interne et le Directoire de Klépierre, est soumis à l'approbation du Comité d'audit. Ce plan est fondé sur une approche

préventive des risques afin de définir les priorités d'audit cohérentes avec les objectifs du Groupe. Des missions flashes peuvent cependant être conduites sur une problématique particulière.

Parallèlement, des audits sont conduits en France sur le respect de l'application de la réglementation et des procédures internes dans le cadre de la gestion des actifs selon une périodicité triennale, à partir de référentiels types portant sur les thèmes suivants :

- sécurité des biens et des personnes dans le cadre notamment de la réglementation applicable aux établissements recevant du public ;
- administration immobilière ;
- gestion locative.

L'audit interne a accès directement au Directoire de Klépierre et au Gérant de Klémurs, et rend compte aux Comités d'audit de Klépierre et de Klémurs de ses travaux, qui font l'objet de rapports, de recommandations et de plans de mise en œuvre.

Les effectifs dédiés au Contrôle périodique sont de 6 auditeurs internes, hors Direction.

Dans le cas particulier de Klémurs, son Gérant ou son Conseil de surveillance peuvent faire appel, notamment pour un contrôle de son organisation et de ses procédures, à l'inspection générale du groupe BNP Paribas, entité consolidante du groupe Klépierre, elle-même entité consolidante de la société Klémurs.

Les Comités d'audit sont tenus informés au moins annuellement de l'ensemble du dispositif de Contrôle interne du Groupe, de ses évolutions et des conclusions des travaux menés par les différents intervenants du dispositif.

### **Gestion des risques financiers**

La gestion des risques financiers, et plus particulièrement la structure financière du Groupe, ses besoins de financement et la gestion du risque de taux, est réalisée par le département Financements et Communication Financière du groupe Klépierre, qui rapporte directement au Directoire de Klépierre et au Gérant de Klémurs.

Le Conseil de surveillance valide en fin d'année le plan de financement prévisionnel de l'année suivante, qui définit les grandes orientations en termes de calibrage et de choix des ressources, ainsi que de couverture du risque de taux. En cours d'année, les principales décisions en matière d'opérations financières sont présentées individuellement à l'approbation au Conseil de surveillance, auquel est exposé un bilan de ces opérations une fois réalisées.

Le département Financements et Communication Financière est également à l'origine des procédures internes qui définissent la répartition des rôles des différents intervenants du Groupe dans la gestion de la trésorerie ainsi que dans la mise en œuvre des programmes de rachat d'actions propres de Klémurs.

### **Contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable**

La clarté de l'information financière et la pertinence des méthodes comptables font l'objet de la surveillance exercée par les Comités d'audit, en liaison avec les commissaires aux comptes. L'élaboration

des comptes sociaux et consolidés de la société Klémurs est assurée par la Direction des Comptabilités du groupe Klépierre sous la responsabilité du Directeur Financier.

Les travaux comptables des sociétés appartenant à la société Klémurs sont centralisés au siège de Klépierre sur un système informatique commun. Les Directions Opérationnelles sont en charge de la facturation des loyers et charges, ainsi que de leur recouvrement, en réalisant un ensemble de contrôles adéquats à leurs propres métiers définis dans les procédures spécifiques. Les principales transactions intégrées dans un système de gestion unique sont interfacées de manière automatique dans le système de la comptabilité. Ce dernier dispose d'axes d'analyse qui permettent de réaliser un contrôle budgétaire précis.

La production des comptes s'appuie sur un ensemble d'outils logiciels (comptabilité générale, comptabilité auxiliaire, suivi des immobilisations, consolidation). La fonction Maîtrise d'Ouvrage Finances veille à la cohérence et à la fiabilité de cet ensemble, notamment en veillant au bon fonctionnement et à la mise à jour régulière des interfaces entre ces outils.

Des procédures de formalisation des dossiers de travail et de justification des comptes permettent de s'assurer de la réalité et de l'exhaustivité des opérations comptables ainsi que de tracer la piste d'audit.

Un contrôle de deuxième niveau est réalisé, matérialisé par un certificat de Contrôle comptable validant l'existence, l'exhaustivité et l'évaluation des données.

L'élaboration des états financiers consolidés fait l'objet d'un processus précisé par des instructions et diffusé à l'ensemble des entités comptables consolidées, ce qui favorise l'homogénéisation des données comptables et financières et leur conformité aux standards comptables du Groupe.

Les engagements hors bilan sont centralisés dans l'outil de consolidation Magnitude par entité consolidée.

Klépierre s'appuie également sur les conseils externes, essentiellement pour les aspects fiscaux.

Le Contrôle de gestion du métier Commerces France du groupe Klépierre recense et valide trimestriellement les informations de gestion de Klémurs, et procède à des contrôles de cohérence et de vraisemblance sur les états financiers et les situations intermédiaires, assurant ainsi un contrôle complémentaire de deuxième niveau.

La situation financière de la Société, les prévisions de trésorerie et la gestion de risque de taux, sont analysées de façon régulière par la cellule trésorerie, qui rapporte directement au Directoire de Klépierre et au Gérant de Klémurs. La même cellule prépare les décisions de financement, de placement et de couverture de taux, dont les décisions les plus importantes sont présentées au Conseil de surveillance.

Toutes les données comptables et financières suivent les procédures informatiques qui s'appuient sur des sauvegardes quotidiennes, dont les supports sont conservés en dehors des sites opérationnels.

### III. Informations sur le Gouvernement d'entreprise

Il est rappelé que lors de sa séance du 19 décembre 2008, le Conseil de surveillance a constaté que les recommandations de l'AFEP et du MEDEF s'inscrivent dans la démarche du Gouvernement d'entreprise mise en œuvre par la Société et a décidé que le code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP et du MEDEF (disponible sur le site internet : [www.medef.fr](http://www.medef.fr)) est celui auquel elle se référerait.

Il est toutefois précisé que ces recommandations ou préconisations ayant été élaborées par référence aux sociétés anonymes, la Société les applique dans la mesure où elles sont applicables ou transposables de manière pertinente et efficace à une société en commandite par actions dont le Gérant est une personne morale. La création d'un Comité des rémunérations fait ainsi partie de ces principales recommandations qui n'ont pas été transposées à ce jour, eu égard à la structure de la Société.

#### Rémunération des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, une information détaillée sur la rémunération du Gérant et de celles des membres du Conseil de surveillance est disponible dans la section Gouvernement d'entreprise du document de référence.

Le Gérant de la Société est Klépierre Conseil SAS (RCS 398 967 000 Paris), détenue à 100 % par le groupe Klépierre. La rémunération du Gérant est fixée par l'article 13 des statuts de la Société. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, toute autre rémunération que celle prévue aux statuts ne peut être allouée au Gérant que par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, avec l'accord de l'associé commandité.

La rémunération des membres du Conseil de surveillance consiste en des jetons de présence.

L'enveloppe globale des jetons de présence allouée aux membres du Conseil de surveillance a été arrêtée par l'assemblée générale ordinaire du 7 avril 2009 et s'élève pour l'exercice 2009 à 75 000 euros. Elle est versée dans les conditions suivantes :

- 1) 10 000 euros à répartir entre les membres du Conseil concernés au titre du mandat de Président du Comité d'audit ou de Président du Comité des investissements soit :
  - 5 000 euros, à titre de part fixe, par mandat de Président de comité. Pour chaque Président, ladite part fixe est le cas échéant ajustée *pro rata temporis* pour tenir compte de la durée effective du mandat au cours d'un exercice donné.
- 2) 40 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil au titre du mandat de membre du Conseil de surveillance, dont :
  - 25 000 euros, à titre de part fixe, répartie entre les membres du Conseil. Pour chaque membre, ladite part fixe est, le cas échéant, ajustée *pro rata temporis* pour tenir compte de la durée effective du mandat au cours d'un exercice donné ;
  - 15 000 euros, à titre de part variable, en fonction de la présence effective des membres aux séances du Conseil ;
- 3) 25 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil au titre du mandat de membre d'un ou de plusieurs comités, à titre de part variable, en fonction de la présence effective des membres aux

séances des comités auxquels ils sont nommés.

Le versement des jetons de présence est annuel et intervient après détermination de la part variable revenant à chaque membre du Conseil de surveillance.

#### Règlement intérieur du Conseil de surveillance et des comités

Lors de sa séance du 31 octobre 2006, le Conseil de surveillance a adopté un règlement intérieur ayant pour objet de préciser son fonctionnement, les missions, la composition et le fonctionnement du Comité d'audit et du Comité des investissements.

Ce règlement intérieur s'inscrit dans une démarche de transparence conformément aux principes de gouvernement d'entreprise.

Il comprend des dispositions relatives à l'indépendance des membres du Conseil et des comités et à leur rémunération.

Aux termes dudit règlement, « est réputé indépendant le membre du Conseil de surveillance qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, le ou les Gérants, les filiales de la Société, ou les sociétés qui, directement ou indirectement, exercent sur la Société un pouvoir de contrôle ou une influence notable, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ou être de nature à le placer en situation de conflit d'intérêts avec la Société, le ou les Gérants, ou les filiales de la Société ».

La part de membres indépendants doit être d'au moins 2 membres au Conseil, de 1 membre au Comité d'audit et de 1 membre au Comité des investissements.

### IV. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales

Les règles afférentes aux assemblées générales, et notamment celles relatives à la participation des actionnaires, sont décrites au titre VII des statuts de la Société, ainsi qu'à la section Capital et actionariat du document de référence.

#### Michel CLAIR,

Président du Conseil de surveillance

# Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la Société

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Klémurs et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de surveillance de votre société, conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

## Informations concernant les procédures de Contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenue dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président, ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenue dans le rapport du Président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

## Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2010

Les commissaires aux comptes

### Mazars

Julien MARIN-PACHE

### Deloitte & Associés

Pascal COLIN

Laure SILVESTRE-SIAZ



## État du résultat global (format EPRA)

	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Revenus locatifs	5.1	43 456	33 667
Charges sur terrain (foncier)		- 8	- 10
Charges locatives non récupérées		- 109	- 18
Charges sur immeuble (propriétaire)		- 3 263	- 2 329
<b>Loyers nets</b>		<b>40 076</b>	<b>31 310</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		-	-
Autres produits d'exploitation	5.1	345	201
Frais de personnel		-	-
Autres frais généraux		- 75	- 50
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	5.2	- 33 997	- 16 049
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation		-	-
Provisions risques et charges		-	-
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation		6 751	-
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés		- 2 215	-
<i>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</i>	5.3	4 536	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>10 885</b>	<b>15 412</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		-	-
Coût de l'endettement net	5.4	- 16 796	- 13 803
Variation de valeur des instruments financiers		-	-
Effet des actualisations		- 113	230
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>- 6 024</b>	<b>1 839</b>
Impôts sur les sociétés	5.5	- 76	206
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>- 6 100</b>	<b>2 045</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du groupe</i>		- 6 100	2 045
<i>Intérêts minoritaires</i>		-	-
<b>Résultat net par action en euros</b>		<b>- 0,7</b>	<b>0,2</b>

en milliers d'euros

	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>- 6 100</b>	<b>2 045</b>
<b>Autres éléments du résultat global (bruts d'impôt) comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>- 6 943</b>	<b>- 22 703</b>
<i>Résultat de cession d'actions propres</i>	Voir tableau de variation des capitaux propres	12	- 108
<i>Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)</i>		- 7 197	- 22 709
<i>Pertes et profits de conversion</i>		-	-
<i>Impôt sur les autres éléments du résultat global</i>		242	114
<b>Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat global total</b>		<b>- 13 043</b>	<b>- 20 658</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du groupe</i>		- 13 043	- 20 658
<i>Intérêts minoritaires</i>		-	-
<b>Résultat global par action en euros</b>		<b>- 1,6</b>	<b>- 2,5</b>

en milliers d'euros

## État consolidé de la situation financière (format EPRA)

### Actif

	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Immeubles de placement	4.1	561 273	543 205
Immobilisations en cours	4.1	–	4 304
Actifs non courants	4.2	110	115
Swaps de taux d'intérêt		–	–
Impôts différés actifs	4.9	214	9
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>561 597</b>	<b>547 633</b>
Immeubles de placement destinés à la vente		–	–
Immobilisations en construction destinées à la vente		–	–
Stocks		–	–
Clients et comptes rattachés	4.3	2 467	1 701
Autres créances	4.4	4 119	5 989
– Créances fiscales		1 686	3 861
– Autres débiteurs		2 433	2 128
Trésorerie et équivalents trésorerie	4.5	791	517
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>7 377</b>	<b>8 207</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>568 974</b>	<b>555 840</b>

en milliers d'euros

## Passif

	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Capital	4.6	82 500	82 500
Primes		53 457	61 707
Réserve légale		212	212
Réserves consolidées		21 095	- 13 359
– Actions propres	4.6	- 217	- 276
– Juste valeur des instruments financiers		- 24 296	- 17 341
– Autres instruments de capitaux propres	4.6	40 000	–
– Réserves sur autres instruments de capitaux propres		- 728	–
– Autres réserves consolidées		9 837	4 242
– Report à nouveau		- 3 501	16
Résultat consolidé		- 6 100	2 045
Capitaux propres part du groupe		151 164	133 105
Intérêts minoritaires		–	–
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>151 164</b>	<b>133 105</b>
Passifs financiers non courants	4.7	312 116	322 576
Provisions long terme		–	–
Swaps de taux d'intérêt	4.8	27 032	16 439
Dépôts et cautionnements		7 537	8 005
Impôts différés passifs	4.9	–	28
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>346 685</b>	<b>347 048</b>
Passifs financiers courants	4.7	61 780	66 730
Découverts bancaires		3 241	366
Dettes fournisseurs		913	2 424
Dettes sur immobilisations		–	300
Autres dettes	4.10	2 984	2 773
Dettes fiscales et sociales	4.10	2 207	3 094
Provisions court terme		–	–
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>71 125</b>	<b>75 687</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>568 974</b>	<b>555 840</b>

en milliers d'euros

## Tableau des flux de trésorerie consolidée (format EPRA)

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
<b>Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	- 6 100	2 045
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	-	-
– Amortissements et provisions	34 005	16 038
– Plus et moins-values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 4 647	- 206
– Reclassement des intérêts financiers et autres éléments	16 685	13 707
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>39 943</b>	<b>31 584</b>
Impôts versés	- 779	- 2 659
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	- 356	2 289
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>38 808</b>	<b>31 214</b>
<b>Flux de trésorerie des opérations d'investissement</b>		
Produits de la cession d'immeubles de placement	6 751	-
Produits de la cession d'immeubles en construction	-	-
Produits de la cession d'autres immobilisations	-	-
Produits de la cession de filiales	-	-
Acquisitions d'immeubles de placement	- 40 676	- 166 903
Frais d'acquisition d'immeubles de placement	- 2 104	- 8 736
Décassements liés aux travaux en cours	- 7 356	- 957
Acquisitions d'autres immobilisations	-	-
Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	- 44	- 7 132
Variation des immobilisations sous le régime « marchands de biens »	-	-
Variation des prêts et avances consentis et autres investissements	4	8
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>- 43 425</b>	<b>- 183 720</b>
<b>Flux de trésorerie des opérations de financement</b>		
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère	-	-
Dividendes mis en paiement aux minoritaires	-	-
Dividendes	- 8 957	- 8 346
Variation de la situation nette	40 000	-
Remboursement de prime d'émission	-	-
Acquisitions/cessions d'actions propres	59	41
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	1 879	187 229
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	- 15 909	- 12 799
Intérêts financiers versés	- 15 056	- 12 532
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>2 016</b>	<b>153 593</b>
Variation des devises		
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>- 2 601</b>	<b>1 087</b>
<i>Trésorerie à l'ouverture</i>	151	- 936
<i>Trésorerie à la clôture</i>	- 2 450	151

en milliers d'euros

## Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves de couverture	Réserves et résultat consolidés	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
<b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2007</b>	<b>82 500</b>	<b>67 944</b>	<b>- 425</b>	<b>5 254</b>	<b>6 688</b>	<b>161 961</b>	<b>-</b>	<b>161 961</b>
Changements de méthodes comptables						-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2007 corrigés</b>	<b>82 500</b>	<b>67 944</b>	<b>- 425</b>	<b>5 254</b>	<b>6 688</b>	<b>161 961</b>	<b>-</b>	<b>161 961</b>
Opérations sur capital						-	-	-
Paiements fondés sur des actions						-	-	-
Opérations sur titres autodétenus			149			149		149
Dividendes		- 6 025			- 2 322	- 8 347		- 8 347
<b>Résultat net de la période</b>					<b>2 045</b>	<b>2 045</b>		<b>2 045</b>
<b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>								
- Résultat de cession d'actions propres					- 108	- 108		- 108
- Résultat couverture des flux de trésorerie				- 22 709		- 22 709		- 22 709
- Pertes et profits de conversion								
- Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				114		114		114
<b>Autres éléments du résultat global</b>				<b>- 22 595</b>	<b>- 108</b>	<b>- 22 703</b>		<b>- 22 703</b>
Variation des écarts de conversion						-	-	-
Variation de périmètre						-	-	-
Autres instruments de capitaux propres – prêt subordonné octroyé par Klépierre						-	-	-
Autres mouvements						-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2008</b>	<b>82 500</b>	<b>61 919</b>	<b>- 276</b>	<b>- 17 341</b>	<b>6 303</b>	<b>133 105</b>	<b>-</b>	<b>133 105</b>
Changements de méthodes comptables						-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2008 corrigés</b>	<b>82 500</b>	<b>61 919</b>	<b>- 276</b>	<b>- 17 341</b>	<b>6 303</b>	<b>133 105</b>	<b>-</b>	<b>133 105</b>
Opérations sur capital						-	-	-
Paiements fondés sur des actions						-	-	-
Opérations sur titres autodétenus			59			59		59
Dividendes		- 8 250			- 707	- 8 957		- 8 957
<b>Résultat net de la période</b>					<b>- 6 100</b>	<b>- 6 100</b>		<b>- 6 100</b>
<b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>								
- Résultat de cession d'actions propres					12	12		12
- Résultat couverture des flux de trésorerie				- 7 197		- 7 197		- 7 197
- Pertes et profits de conversion								
- Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				242		242		242
<b>Autres éléments du résultat global</b>				<b>- 6 955</b>	<b>12</b>	<b>- 6 943</b>		<b>- 6 943</b>
Variation des écarts de conversion						-	-	-
Variation de périmètre						-	-	-
Autres instruments de capitaux propres – prêt subordonné octroyé par Klépierre					40 000	40 000		40 000
Autres mouvements						-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2009</b>	<b>82 500</b>	<b>53 669</b>	<b>- 217</b>	<b>- 24 296</b>	<b>39 508</b>	<b>151 164</b>	<b>-</b>	<b>151 164</b>

en milliers d'euros



# Annexe aux comptes consolidés

## 1. Éléments significatifs de l'exercice 2009

### Acquisitions et cessions de l'exercice

Au cours de l'exercice 2009, Klémurs a effectué les acquisitions suivantes :

- acquisition le 13 février 2009 de 4 restaurants Buffalo Grill supplémentaires (Liévin, Château-Thierry, Cherbourg et Vesoul) pour un montant de 6,9 millions d'euros ; cette acquisition porte à 157 le nombre de restaurants détenus ;
- acquisition au mois de janvier 2009 de 6 magasins, principalement sous enseigne Chaussea, pour 4,4 millions d'euros ;
- acquisition au mois de mars 2009 de 2 points de vente Feu Vert (Barentin et Toulon) pour 2,8 millions d'euros ;
- acquisition sur le second semestre 2009 de 26 magasins du groupe Vivarte, dans le cadre de la poursuite de l'accord Défi Mode-Vivarte signé en 2007, pour un montant de 27,4 millions d'euros.

Suite à la promesse de vente signée en juillet 2009 avec Immorente, Klémurs a cédé en septembre 2009 un local commercial situé quai de la Gare (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement), occupé par un point de vente Truffaut, pour un montant de 7,1 millions d'euros.

### Ouverture du centre Chalon Sud 2

La société Immo Dauland, filiale de Klémurs, a inauguré en septembre 2009 le centre commercial à ciel ouvert Chalon Sud 2. Situé à l'entrée de la ville de Chalon-sur-Saône, dans une zone commerciale dynamique, cet espace de shopping de 10 000 m<sup>2</sup> offre 8 nouvelles enseignes à la ville.

Ce projet représente un investissement de 14,3 millions d'euros. Ségécé, filiale de Klépierre, en a assuré la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation du centre.

### Activité locative

Depuis début 2009, un certain nombre de locataires, représentant 22 % des baux, voient leur loyer désormais indexé sur l'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. De par son mode de calcul, il devrait connaître des fluctuations dans le temps plus lisses que l'indice du coût de la construction.

## 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 4 février 2010, la Gérance a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klémurs pour l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Les actions de Klémurs sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris<sup>TM</sup>.

### Principe de préparation des états financiers

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2009 du groupe Klémurs ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS 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).

Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2009 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 31 décembre 2009 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008, à l'exception des normes IFRS et interprétations suivantes, d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et qui n'ont pas d'effet significatif sur les comptes du Groupe :

- IAS 23 révisée : Coûts d'emprunts ;
- IAS 32/IAS 1 : Amendement relatif aux instruments remboursables et obligations en cas de liquidation ;
- IAS 40 : Amendement concernant les immeubles de placement en cours de construction ;
- IFRS 2 modifiée : Paiement fondé sur des actions ;
- IFRS 7 : Amendement concernant les améliorations des informations à fournir sur les instruments financiers ;
- IFRS 8 : Secteurs opérationnels ;
- IFRIC 11 : Transaction au sein d'un groupe ;
- IFRIC 14/IAS 19 : Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction.

Par ailleurs, le Groupe a décidé de ne pas appliquer par anticipation les normes IFRS et interprétations suivantes dont l'application est facultative à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 :

- IFRS 39 : Amendement relatif à la reconnaissance et évaluation des actifs de couverture ;
- IFRS 3 : Regroupements d'entreprises ;
- IAS 27 : États financiers consolidés et individuels.

### Conformité aux normes comptables

Les états financiers consolidés de Klémurs SCA et de toutes ses filiales ont été préparés conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards).

### Comptes consolidés – Base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Klémurs SCA et de ses filiales au 31 décembre 2009. 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.

## Résumé 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 8.1. 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 standard pratiqués sur le marché et décrits au paragraphe 2.14.

## 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 majoritaire** : 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 goodwill afférents aux entreprises mises en équivalence sont regroupés avec la valeur des « participations mises en équivalence » et ne sont pas amortis.

### 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

Selon IFRS 3, tous les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme doivent être comptabilisés comme des acquisitions.

Un regroupement d'entreprises est le fait de regrouper des entités distinctes ou des activités au sein d'une seule entité présentant des états financiers. Une acquisition est considérée comme un *business combination* si un ensemble d'activité 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.

L'acquéreur doit, à la date d'acquisition, allouer le coût d'acquisition en comptabilisant, à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

Les écarts constatés entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date d'acquisition constituent l'écart d'acquisition.

À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis, conformément à IFRS 3 « regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet de tests de perte de valeur au minimum une fois par an ou plus fréquemment quand des

événements ou des changements de circonstances indiquent qu'ils se sont dépréciés.

Pour ce test, les écarts d'acquisition sont ventilés par Unités Génératrices de Trésorerie, qui correspondent à des ensembles homogènes générant conjointement des flux de trésorerie identifiables.

Les actifs incorporels sont comptabilisés séparément de l'écart d'acquisition s'ils sont identifiables, c'est-à-dire s'ils résultent d'un droit légal ou contractuel, ou s'ils sont séparables des activités de l'entité acquise et qu'ils sont porteurs d'avantages économiques futurs.

Le délai d'ajustement des actifs et passifs comptabilisés de manière provisoire est de douze mois à compter de la date d'acquisition.

### Traitement de l'acquisition complémentaire de titres dans une entreprise contrôlée

L'acquisition d'intérêts minoritaires ne constitue pas un regroupement d'entreprises selon IFRS 3. Ne s'agissant pas d'un regroupement d'entreprises, il n'existe pas de règles de comptabilisation spécifiques pour ce type de transaction. Selon IAS 8.10, quand il n'existe pas de norme ou interprétation applicable, la Direction doit faire appel au jugement pour déterminer la méthode de comptabilisation appropriée pour ces opérations. Le groupe Klémurs a fait le choix d'une méthode consistant à enregistrer un goodwill et à réévaluer l'actif de la filiale préalablement contrôlée à hauteur du pourcentage complémentaire acquis, à la juste valeur à la date de l'acquisition complémentaire. La quote-part antérieurement détenue ne fait pas l'objet d'une réévaluation.

## 2.3. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels, contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36).

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

## 2.4. 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 (marchands de biens).

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 adopté la norme IAS 40 selon le modèle du coût. Afin de donner une information financière plus complète et comparable à celle de ses principaux concurrents ayant opté pour le modèle de la juste valeur pour l'évaluation de leurs immeubles de placement, Klémurs fournit des données financières *pro forma* présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur.

### 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 de réalisation ;
- s'agissant des immeubles détenus en portefeuille, parfois depuis longtemps, des composants ont été identifiés à partir de 4 types d'actifs immobiliers : locaux d'activités, centres commerciaux, bureaux et logements.

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, 4 composants ont été identifiés :

- gros œuvre ;
- façades, étanchéité, couverture ;
- Installations Générales et Techniques (IGT) ;
- agencements.

Selon la catégorie d'actifs immobiliers, Klémurs utilise 2 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.

### Immeuble en cours de développement

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 1<sup>er</sup> janvier 2009 (amélioration des IFRS publiée en mai 2008).

## 2.5. Actifs non courants détenus en vue de 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'actifs destinés à être cédés. 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 IFRS 5.

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 immobilisations concernées ;
- arrêt des amortissements.

## 2.6. 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.

## 2.7. 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 2 catégories de contrats 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 loyer.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À 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.

### (i) 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.

### (ii) 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. Toutefois, le terrain présente la caractéristique d'avoir normalement une durée de vie économique indéfinie et, s'il n'est pas prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location, le preneur ne reçoit pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété (lorsqu'ils concernent des terrains, les contrats de location ont le caractère de locations simples). Un versement initial effectué à ce titre représente des préloyers 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.

## 2.8. 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.

## 2.9. Coût des emprunts

L'IASB a publié en avril 2007 un amendement à IAS 23. La norme IAS 23 révisée requiert la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible.

La précédente méthode comptable de Klémurs consistait déjà à l'incorporation des coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production au coût d'un actif qualifié.

## 2.10. 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.

## 2.11. Impôts exigibles et différés

### Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

#### 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.

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



**Actualisation de la dette d'exit tax**

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur quatre 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 en vigueur 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 de clôture, soit 34,43 %.

**2.12. 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.

**2.13. Distinction dette/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.

**2.14. 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**

À 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.

## **2.15. Information sectorielle**

La norme IFRS 8, obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, impose la présentation d'informations sur les secteurs opérationnels du Groupe, et a remplacé les dispositions relatives à la détermination des secteurs de premier niveau (secteurs d'activité) et de second niveau (secteurs géographiques).

Les secteurs opérationnels sont identifiés à partir du reporting interne utilisé par le management pour évaluer la performance et allouer les ressources.

Le groupe Klémurs ne présentant pas d'activité opérationnelle spécifique faisant l'objet d'un reporting différencié à l'attention des dirigeants, et pour laquelle il existe des informations financières isolées et disponibles, aucune information sectorielle ne sera présentée au 31 décembre 2009.

Il est rappelé qu'au 31 décembre 2008, le groupe Klémurs ne présentait pas d'information sectorielle selon l'ancienne norme applicable IAS 14.

### 3. Périmètre de consolidation

Sociétés	Pays	Méthodes décembre 2009 (1)	% d'intérêt			% de contrôle		
			Décembre 2009	Décembre 2008	Variation	Décembre 2009	Décembre 2008	Variation
Klémurs	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klécapnor	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SARL Immo Dauland	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-

(1) IG : Intégration globale.

#### Participations dans les filiales

Le périmètre du Groupe n'a pas évolué au cours de l'année 2009 : au 31 décembre 2009, la consolidation du Groupe comprend 3 sociétés intégrées globalement.

## 4. Notes annexes : bilan

### 4.1. Immeubles de placement et immobilisations en cours

	Décembre 2008	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Entrée de périmètre	Sortie de périmètre	Autres mouvements, reclassement	Décembre 2009
Terrains	266810	12 179	- 433				2 459	281 015
Constructions et aménagements	302354	30 601	- 2 213				8 854	339 596
<b>Total valeur brute</b>	<b>569 164</b>	<b>42 780</b>	<b>- 2 646</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 313</b>	<b>620 611</b>
Constructions et aménagements	- 20 821		618	- 14 147				- 34 350
<b>Total amortissements</b>	<b>- 20 821</b>	<b>-</b>	<b>618</b>	<b>- 14 147</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 34 350</b>
Provision pour dépréciation	- 5 138			- 19 850				- 24 988
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALEUR NETTE</b>	<b>543 205</b>	<b>42 780</b>	<b>- 2 028</b>	<b>- 33 997</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 313</b>	<b>561 273</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	<b>4 304</b>	<b>7 356</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 11 660</b>	<b>0</b>

en milliers d'euros

Les investissements de l'année, hors immobilisations en cours, s'élèvent à 42,8 millions d'euros, et concernent principalement les acquisitions de Klémurs :

- 26 magasins dans le cadre de la poursuite de l'accord Défi Mode-Vivarte signé en 2007, pour 27,4 millions d'euros ;
- 6 actifs divers (dont l'enseigne principale est Chaussea) acquis suite à la promesse d'achat signée en juillet 2008 avec la société DB INVEST, pour 4,4 millions d'euros ;
- 4 restaurants Buffalo Grill, pour 6,9 millions d'euros ;
- 2 actifs commerciaux divers, pour 2,8 millions d'euros.

Les sorties de l'exercice concernent essentiellement la cession en septembre 2009 d'un local commercial occupé par un point de vente Truffaut, pour un montant de 7,1 millions d'euros droits compris. Cette cession a permis à Klémurs de réaliser une plus-value de 4,5 millions d'euros. À noter que cette opération avait fait l'objet d'une promesse de vente signée avec Immorente le 29 juillet 2009.

Les « autres mouvements et reclassements » comprennent essentiellement les reclassements en provenance des « immobilisations en cours » vers le poste « immeubles de placement », suite à :

- la finalisation des travaux de rénovation du local Castorama (ex-BHV, rue de Flandre), pour 1,9 million d'euros ;
- l'ouverture du nouvel espace shopping Chalon Sud 2 au 1<sup>er</sup> septembre 2009 dans la commune de Chalon-sur-Saône, reclassement de 9,8 millions d'euros.

Le poste « Provision pour dépréciation » comprend essentiellement des provisions immobilières sur les actifs Défi Mode (8,5 millions d'euros), Buffalo Grill (12,7 millions d'euros), Sephora (0,96 million d'euros), Klécapnor (0,7 million d'euros sur 4 actifs) et Immo Dauland (2 millions d'euros).

## 4.2. Actifs non courants

Les autres actifs non courants comprennent essentiellement des prêts au crédit-bailleur (avance preneur) pour 77 milliers d'euros.

## 4.3. Clients et comptes rattachés

	Commerces	Autres activités	Décembre 2009	Décembre 2008
Clients	2 526		2 526	1 701
Provisions	- 59		- 59	
<b>TOTAL</b>	<b>2 467</b>	<b>-</b>	<b>2 467</b>	<b>1 701</b>

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2009, le poste « clients » est essentiellement constitué de 1,7 million d'euros correspondant à des factures à établir au mois de janvier 2010 (charges privatives refacturées aux locataires), et de l'effet de l'étalement des avantages accordés aux locataires (0,5 million d'euros).

## 4.4. Autres créances

	Décembre 2009	Décembre 2008
<b>État</b>	<b>1 686</b>	<b>3 861</b>
TVA	1 686	3 861
<b>Débiteurs divers</b>	<b>2 433</b>	<b>2 128</b>
Fournisseurs et acomptes versés	43	914
Charges constatées d'avance	75	153
Charges locatives et taxes foncières à refacturer aux locataires	1 962	1 025
Autres	353	36
<b>TOTAL</b>	<b>4 119</b>	<b>5 989</b>

en milliers d'euros

	Décembre 2009	À moins d'un an	À plus d'un an
<b>État</b>	<b>1 686</b>	<b>1 686</b>	<b>-</b>
TVA	1 686	1 686	
<b>Débiteurs divers</b>	<b>2 433</b>	<b>2 433</b>	<b>-</b>
Fournisseurs et acomptes versés	43	43	
Charges constatées d'avance	75	75	
Charges locatives et taxes foncières à refacturer aux locataires	1 962	1 962	
Autres	353	353	
<b>TOTAL</b>	<b>4 119</b>	<b>4 119</b>	<b>-</b>

en milliers d'euros

Le poste « TVA » comprend des crédits de TVA, dont les remboursements ont été demandés auprès de l'administration fiscale par Klémurs et Immo Dauland.

## 4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

	Décembre 2009	Décembre 2008
<b>Équivalents de trésorerie</b>	<b>670</b>	<b>76</b>
Placements marché monétaire	670	76
<b>Trésorerie</b>	<b>121</b>	<b>441</b>
<b>TOTAL</b>	<b>791</b>	<b>517</b>

en milliers d'euros

Les équivalents de trésorerie sont composés d'OPCVM monétaires en France.

La trésorerie nette du Groupe est de :

	Décembre 2009	Décembre 2008
Équivalents de trésorerie	670	76
Trésorerie	121	441
<b>Trésorerie brute</b>	<b>791</b>	<b>517</b>
Soldes bancaires créditeurs	3 241	366
<b>Trésorerie nette</b>	<b>- 2 450</b>	<b>151</b>

en milliers d'euros

## 4.6. Capitaux propres

### Capital social

Le capital au 31 décembre 2009 est de 8 250 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune. Il est entièrement libéré.

	Décembre 2009	Décembre 2008
<b>Autorisé</b>		
Actions ordinaires de 10 euros chacune	8 250 000	8 250 000
<b>TOTAL</b>	<b>8 250 000</b>	<b>8 250 000</b>

### 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 16 312 au 31 décembre 2009 (contre 20 595 au 31 décembre 2008) pour une valeur d'acquisition de 217 milliers d'euros.

À ce jour, l'intégralité des opérations d'achat ou de vente d'actions autodétenues a été effectuée par Exane BNP Paribas 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 dans les capitaux propres.

### Autres instruments de capitaux propres

Le 29 juin 2009, un prêt subordonné « *avance equity* » a été octroyé par Klépierre SA à Klémurs, pour un montant de 40 millions d'euros. Ce prêt a pour principales spécificités : une absence d'échéance (prêt à durée indéterminée) et d'obligation de remboursement, ainsi qu'une rémunération à taux variable que Klémurs peut choisir de différer.

À ce titre, ce prêt répond à la définition d'un instrument de capitaux propres, et est comptabilisé en fonds propres dans les comptes consolidés de Klémurs, conformément aux normes IFRS, sur la ligne « autres instruments de capitaux propres ». Les intérêts versés sont assimilés à des versements de dividendes, et sont donc comptabilisés dans les fonds propres sur la ligne « réserves sur autres instruments de capitaux propres ».

## 4.7. Passifs financiers courants et non courants

### Évolution de l'endettement

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 374 millions d'euros au 31 décembre 2009.

L'endettement net s'élève à 376,4 millions d'euros contre 389,2 millions d'euros au 31 décembre 2008. Il est calculé par différence entre les passifs financiers et la trésorerie nette.

Cette diminution de 12,8 millions d'euros découle principalement des dépenses d'investissements (46,7 millions d'euros) partiellement couverte par le cash-flow libre de l'exercice, du paiement du dividende au titre de l'exercice 2008 (8,2 millions d'euros), de la cession du magasin Truffaut (6,7 millions d'euros) et de l'octroi par Klépierre d'un prêt subordonné à durée indéterminée comptabilisé en capitaux propres.

### Principaux financements

Au 31 décembre 2009, les principales ressources financières de Klémurs se répartissent comme suit :

- le crédit bancaire de 150 millions d'euros à échéance en décembre 2011 est entièrement utilisé. Ce crédit est assorti des principaux covenants financiers présentés en note 6.2 ;
- un emprunt auprès de Klépierre, de 130,1 millions d'euros échéance juillet 2011 ;
- les contrats de crédit-bail rachetés lors des acquisitions d'actifs Buffalo Grill, Cap Nord, Défi Mode et King Jouet représentent un encours de 45 millions d'euros au 31 décembre 2009 ; la durée moyenne résiduelle de ces financements est de 5,7 ans ;
- enfin, Klémurs se finance à court terme à hauteur de 48,6 millions d'euros essentiellement auprès de la centralisation de trésorerie du groupe Klépierre.

	Décembre 2009	Décembre 2008
<b>NON COURANTS</b>		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>	<b>182 059</b>	<b>192 519</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>130 057</b>	<b>130 057</b>
– emprunts Groupe et associés	130 057	130 057
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>312 116</b>	<b>322 576</b>
<b>COURANTS</b>		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b>	<b>12 537</b>	<b>9 345</b>
<b>Intérêts courus</b>	<b>619</b>	<b>2 121</b>
– sur emprunts auprès des établissements de crédit	4	26
– sur emprunts Groupe et associés	615	2 095
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>48 624</b>	<b>55 264</b>
– avances Groupe et associés	48 624	55 264
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>61 780</b>	<b>66 730</b>

en milliers d'euros



## Répartition des dettes financières par échéances

## Répartition des passifs financiers courants et non courants :

Décembre 2009 par échéance	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>NON COURANTS</b>				
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>	<b>182 059</b>	–	<b>169 874</b>	<b>12 185</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>130 057</b>	–	<b>130 057</b>	–
– emprunts Groupe et associés	130 057		130 057	–
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>312 116</b>	–	<b>299 931</b>	<b>12 185</b>
<b>COURANTS</b>				
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b>	<b>12 537</b>	<b>12 537</b>	–	–
<b>Intérêts courus</b>	<b>619</b>	<b>619</b>	–	–
– sur emprunts auprès des établissements de crédit	4	4		
– sur emprunts Groupe et associés	615	615		
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>48 624</b>	<b>48 624</b>	–	–
– avances Groupe et associés	48 624	48 624		
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>61 780</b>	<b>61 780</b>	–	–

en milliers d'euros

## Échéancier des financements au 31 décembre 2009 :

Année de remboursement	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2023	Totaux
Crédit syndiqué		150								150
Emprunt bilatéral (Klépierre)		130								130
Contrats de crédit-bail	13	7	5	4	4	3	3	3	3	45
Découverts ou financement Klépierre CT	49									49
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>287</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>374</b>

en millions d'euros

Les financements de Klémurs auprès de la centralisation de trésorerie du groupe Klépierre (48,6 millions d'euros) apparaissent avec une maturité 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 (non actualisés) par date de maturité sont les suivants :

Année de remboursement	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2023	Totaux
Crédit syndiqué	2	152								153
Emprunt bilatéral	2	131								134
Contrats de crédit-bail	13	7	5	4	4	3	3	3	3	45
Découverts ou financement Klépierre CT	50									50
<b>TOTAL</b>	<b>67</b>	<b>290</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>382</b>

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 94 % au 31 décembre 2009 ; il ressort à 85 % si l'on prend en compte le prêt subordonné de Klépière de 40 millions d'euros comptabilisé en fonds propres, la rémunération de ce dernier étant à taux variable.

Au 31 décembre 2009, les contrats de *swaps* du Groupe sont résumés ci-dessous :

Payeur du taux fixe	Notionnel	Échéance
Klémurs	50	02/01/2014
Klémurs	50	31/12/2014
Klémurs <sup>(1)</sup>	150	02/01/2015
Klémurs	100	01/04/2015

en millions d'euros

(1) Échéance répartie sur 3 contrats de 50 millions d'euros chacun.

### Répartition par échéances

Au 31 décembre 2009, la répartition des instruments dérivés par échéances est la suivante :

Relation de couverture	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Couverture de flux de trésorerie										
– dont <i>swaps</i> à départ immédiat					100	250				350
– dont <i>swaps</i> à départ décalé										
<b>TOTAL</b>	–	–	–	–	100	250	–	–	–	350

en millions d'euros

Les flux contractuels correspondants (intérêts) se répartissent comme suit (flux positifs = flux payeurs) :

Relation de couverture	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Couverture de flux de trésorerie										
– dont <i>swaps</i> à départ immédiat	11,8	11,8	11,8	11,8	10,2	0,9				58,1
– dont <i>swaps</i> à départ décalé										
<b>TOTAL</b>	11,8	11,8	11,8	11,8	10,2	0,9	–	–	–	58,1

en millions d'euros

### Juste valeur

Instruments dérivés	Juste valeur pied de coupon au 31/12/2009	Variation de juste valeur au cours de l'exercice 2009	Contrepartie
Couverture de flux de trésorerie	- 24 509	- 7 197	Fonds propres

en milliers d'euros

## 4.9. Impôts différés

	Décembre 2008	Variation résultat	Autres variations	Décembre 2009
Retraites				
Autres éléments	- 28		28	
<b>Total impôts différés passifs</b>	<b>- 28</b>	<b>–</b>	<b>28</b>	<b>–</b>

en milliers d'euros

	Décembre 2008	Variation résultat	Autres variations	Décembre 2009
Retraites				
Autres éléments	9	- 9	214	214
<b>Total impôts différés actifs</b>	<b>9</b>	<b>- 9</b>	<b>214</b>	<b>214</b>
<b>POSITIONS NETTES</b>	<b>- 19</b>	<b>- 9</b>	<b>242</b>	<b>214</b>

en milliers d'euros

Les « autres variations » enregistrent l'effet des retraitements sur les instruments de couverture de Klémurs.

#### 4.10. Dettes fiscales et sociales et autres dettes

	Décembre 2009	Décembre 2008
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>2 207</b>	<b>3 094</b>
Sécurité sociale et autres organismes	77	57
État	1 985	2 730
– Impôt société	1 666	2 378
– TVA	319	352
Autres impôts et taxes	145	307
<b>Autres dettes</b>	<b>2 984</b>	<b>2 773</b>
Clients créditeurs	878	246
Produits constatés d'avance	206	396
Droits d'entrée	1 709	18
Autres dettes	191	2 113

en milliers d'euros

L'impôt sur les sociétés au 31 décembre 2009 représente la taxe restant à acquitter par Klécapnor pour son entrée dans le régime SIIC à compter de 2008. Le paiement de cette taxe est échelonné sur quatre ans, de décembre 2008 à décembre 2011.

Les « droits d'entrée » correspondent essentiellement aux droits d'entrée versés par Castorama, nouveau locataire du local rue de Flandre, et par les premiers locataires du retail park à Chalon-sur-Saône.

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

## 5. Notes annexes : compte de résultat

### 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 aux amortissements et aux provisions, qui passent de 16 millions d'euros au 31 décembre 2008 à 34 millions d'euros au 31 décembre 2009.

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

Le résultat de cession s'élève à 4,5 millions d'euros, et provient essentiellement de la cession du local commercial occupé par un point de vente Truffaut.

### 5.4. Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement s'élève à 16,8 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 13,8 millions au 31 décembre 2008.

Les principales composantes de cette évolution sont les suivantes :

- la baisse des intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit (- 3,1 millions d'euros) et des intérêts sur avances associés (- 5,4 millions d'euros) s'explique par la baisse des taux d'intérêt à court terme sur lesquels sont indexés les financements concernés, qui a plus que compensé l'augmentation des encours moyens ;
- le portefeuille de *swaps* de Klémurs a dégagé une charge financière nette de 8,8 millions d'euros (contre un produit net de 2,8 millions d'euros en 2008). Cette augmentation provient également de la détente des taux d'intérêt, le portefeuille étant exclusivement composé de *swaps* dans lesquels Klémurs reçoit un taux variable contre paiement d'un taux fixe.

	Décembre 2009	Décembre 2008
<b>Produits financiers</b>		
Produits de cession de valeurs mobilières	4	30
Produits d'intérêt nets sur <i>swaps</i>		2 833
Intérêts des avances associés	206	60
Autres revenus et produits financiers	6	
<b>TOTAL</b>	<b>216</b>	<b>2 923</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 7 401	- 10 502
Charges d'intérêt nettes sur <i>swaps</i>	- 8 767	
Intérêts des avances associés	- 844	- 6 235
Dotation aux provisions des autres immobilisations financières		11
<b>TOTAL</b>	<b>- 17 012</b>	<b>- 16 726</b>
<b>Coût de l'endettement</b>	<b>- 16 796</b>	<b>- 13 803</b>

en milliers d'euros

### 5.5. Impôts

	Décembre 2009	Décembre 2008
Impôt exigible	- 67	- 3 176
Impôt différé	- 9	3 382
<b>TOTAL</b>	<b>- 76</b>	<b>206</b>

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2009, le groupe Klémurs distingue 2 secteurs d'impôts :

- le secteur SIIC pour Klémurs et Klécapnor ;
- les sociétés de droit commun pour Immo Dauland.

À noter que la société Immo Dauland devrait adopter le secteur SIIC par transparence en 2010.

## Rapprochement entre impôt théorique et impôt effectif au 31 décembre 2009

	Secteur SIIC	Secteur non SIIC	Total
Résultat avant impôts et résultats des équivalences	- 4 347	- 1 677	- 6 024
<b>CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE À 34,43 %</b>	<b>1 497</b>	<b>577</b>	<b>2 074</b>
<b>Résultat exonéré du secteur SIIC</b>	<b>- 1 359</b>	<b>-</b>	<b>- 1 359</b>
<b>Secteurs taxables</b>			
Effet des décalages permanents dont quotes-parts de résultat	- 3	- 2	- 5
Retraitements de consolidations non taxés	486	- 629	- 143
Effets des déficits non activés	- 168	-	- 168
Différences temporelles non activées	- 453	-	- 453
Différences de taux	- 23	-	- 23
<b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>	<b>- 23</b>	<b>- 53</b>	<b>- 76</b>

en milliers d'euros

## 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

#### Risque de taux Cash Flow Hedge

##### Récurrence du besoin de financement à taux variable

Les dettes à taux variable représentent structurellement une part significative de l'endettement du Groupe (environ 97 % de l'endettement au 31 décembre 2009, avant couverture) : elles comportent les financements par crédit-bail, essentiellement souscrits à taux variable, les tirages des crédits syndiqués et les prêts et avances Groupe.

##### Risque identifié

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

Il est à noter que le prêt subordonné octroyé par Klépierre à Klémurs le 29 juin 2009, d'un montant de 40 millions d'euros, porte une rémunération à taux variable. Toutefois, ce prêt étant assimilé à des fonds propres en application des normes IFRS, les variations de taux d'intérêt sur lequel il est indexé ne constituent pas un risque de variation des charges d'intérêt futures de Klémurs. Le risque de variation des sommes à verser au titre de ce financement est par ailleurs restreint par le caractère discrétionnaire du paiement de cette rémunération.

#### Évaluation de l'exposition au risque

Les 2 tableaux ci-dessous mesurent l'exposition du résultat de Klémurs à une hausse des taux d'intérêt, avant et après couverture.

Position de taux avant couverture	Dettes à taux variable	
	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
<b>Position brute (dettes à taux variable)</b>	<b>364,2</b>	<b>3,6</b>
Valeurs mobilières de placement	- 0,7	0,0
<b>POSITION NETTE AVANT COUVERTURE</b>	<b>363,5</b>	<b>3,6</b>

en millions d'euros

Position de taux après couverture	Dettes à taux variable	
	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
<b>Position brute avant couverture</b>	<b>364,2</b>	<b>3,6</b>
Couverture nette	- 350,0	- 3,5
<b>Position brute après couverture</b>	<b>14,2</b>	<b>0,1</b>
Valeurs mobilières de placement	- 0,7	0,0
<b>POSITION NETTE APRÈS COUVERTURE</b>	<b>13,5</b>	<b>0,1</b>

en millions d'euros

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 (y compris *swaps* à départ décalé).

Couverture <i>Cash Flow Hedge</i>	Juste valeur	Variation de la juste valeur induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
Juste valeur des <i>swaps Cash Flow Hedge</i> au 31/12/2009 (notionnel: 350 millions d'euros)	- 24,5	16,4
Juste valeur des <i>swaps Cash Flow Hedge</i> au 31/12/2008 (notionnel: 350 millions d'euros)	- 17,3	18,0

en millions d'euros

La répartition des dettes financières après couverture est la suivante :

	Dettes à taux fixe			Dettes à taux variable			Dettes financières brutes totales		Coût moyen de la dette base 31/12/2009
	Montant	Taux	Part fixe	Montant	Taux	Part variable	Montant	Taux	
Au 31/12/2008	360	4,66 %	93 %	28	3,40 %	7 %	388	4,56 %	4,58 %
Au 31/12/2009	359	4,73 %	96 %	14	1,34 %	4 %	373	4,60 %	4,62 %

en millions d'euros

NB : Le coût moyen de la dette « base 31/12/2009 » est calculé sur la structure de dette et de couverture existant au 31 décembre 2009, en utilisant les taux d'intérêt à court terme prévalant à cette date. Il inclut également les étalements de frais et commissions divers.

### Stratégie de couverture

Klémurs s'est fixé un taux de couverture cible autour de 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.

### Risque de taux *Fair Value Hedge*

#### 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 31 décembre 2009, un capital restant dû d'environ 9,5 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*.

### Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2009, les valeurs mobilières de placement de Klémurs représentent 670 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.

### 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 bancaires 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 31 décembre 2009, une hausse de 1 % de la courbe de taux entraînerait une hausse de 14,1 millions d'euros de la valeur des *swaps* de taux d'intérêt du Groupe.



## 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 long terme et à diversifier les échéances et les sources des financements du Groupe, de manière à faciliter les renouvellements.

Ainsi, au 31 décembre 2009, l'endettement est réparti entre différents supports (crédit syndiqué, contrats de crédit-bail, emprunts

auprès de Klépierre...) et diverses contreparties. La durée moyenne de la dette est de 2,3 ans.

Klémurs bénéficie également du soutien de son actionnaire majoritaire Klépierre, qui pourrait lui fournir 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 syndiqué de Klémurs est assorti de covenants financiers dont le non-respect pourrait constituer des cas d'exigibilité anticipée (cf. également la note sur les dettes financières). Ces covenants portent sur des ratios dont le suivi est standard pour les acteurs de l'immobilier, et les limites imposées laissent suffisamment de flexibilité à Klémurs pour que le risque de liquidité reste faible. En particulier, le ratio Loan to Value de 65 % maximum (y compris dettes subordonnées) est en ligne avec la stratégie financière de Klémurs.

Principaux covenants	Montant des financements concernés (millions d'euros)	Limites	Valeur au 31/12/2009	Valeur au 31/12/2008
Loan To Value (endettement net/valeur réévaluée du patrimoine)	150	Ratio total $\leq$ 65 % Ratio senior $\leq$ 55 % <sup>(1)</sup>	60,8 % 39,8 %	60,6 % 40,4 %
EBITDA/Frais financiers nets		Ratio total $\geq$ 1,8 Ratio senior $\geq$ 2,5 <sup>(1)</sup>	2,4 3,0	2,2 3,5
Dettes sécurisées/patrimoine réévalué		$\leq$ 20 %	7,2 %	8,1 %
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe		$\geq$ 300 millions d'euros	619,4	642,1

(1) Hors dettes subordonnées.

## 6.3. Risque juridique

Au cours de l'année 2009, Buffalo Grill a refusé de payer une partie de certains loyers, correspondant à la mise en œuvre de la clause d'indexation qui figure dans son bail. Suite à une ordonnance de référé faisant droit aux demandes de Klémurs, Buffalo Grill est désormais à jour de l'ensemble de ses loyers. Cependant, une procédure d'appel concernant l'ordonnance de référé et une procédure au fond restent pendantes.

En dehors de cette situation, Klémurs et ses filiales n'ont fait, au cours des douze 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 aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du Groupe.

# 7. Engagements de financement et de garantie

## 7.1. Engagements réciproques

	Décembre 2009	Décembre 2008
Garanties dans le cadre d'un CPI/VEFA	–	147
<b>TOTAL</b>	<b>–</b>	<b>147</b>

en milliers d'euros

Pas d'engagement réciproque au 31 décembre 2009.

## 7.2. Engagements reçus et donnés

	Décembre 2009	Décembre 2008
<b>Engagements donnés</b>		
Garanties, cautions et hypothèques	209	5 033
Engagements d'achat		64 673
<b>TOTAL</b>	<b>209</b>	<b>69 706</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions reçues des locataires	2 689	380
<b>TOTAL</b>	<b>2 689</b>	<b>380</b>

en milliers d'euros

### Garanties données

Klémurs reste caution solidaire pour le compte de sa filiale Immo Dauland, au bénéfice de la société Eiffage, pour un montant de 18 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

De plus, les travaux engagés par la filiale Immo Dauland pour le centre de Chalon-sur-Saône s'élèvent à 191 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

L'acquisition des restaurants Buffalo Grill constitue la première étape de l'accord de partenariat stratégique conclu en août 2006. Cet accord prévoit également une association de Klémurs au développement de l'enseigne, en France et en Europe.

Klémurs bénéficie d'une option ferme sur de nouveaux établissements en projet ou en cours de construction, ainsi que d'une option d'achat prioritaire d'une durée de cinq ans sur tous les développements en propre de l'enseigne Buffalo Grill.

Les acquisitions réalisées en 2008 et 2009 prévoient une clause d'ajustement de prix et de loyer suivant le chiffre d'affaires annuel des restaurants. En application de la norme IFRS 3 et de ses articles 32 et 34, l'ajustement de prix dans le coût du regroupement à la date d'acquisition doit être comptabilisé si l'ajustement est probable et peut être évalué de façon fiable à la date d'arrêt. Les ajustements de prix n'étant pas mesurables de façon fiable au 31 décembre 2009, ils ne sont pas comptabilisés à ce jour.

### Garanties reçues

Klémurs et Immo Dauland bénéficient de différentes cautions de leurs locataires.

À 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

Les immeubles ou crédits-baux acquis sont placés sous le régime fiscal de l'article 210-E du CGI. Ils font l'objet d'un engagement de conservation pendant cinq ans à compter de leur acquisition.

### 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 neuf ans (renouvelables 2 fois) pour les Buffalo Grill, à douze ans avec une première durée ferme de six ans pour les contrats Sephora et Défi Mode ainsi que les baux King Jouet des actifs acquis en 2008, et à neuf, dix ou douze 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 1<sup>er</sup> janvier 2009, les loyers garantis progressent soit en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC), soit 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. En raison de son mode de calcul il connaîtra des fluctuations dans le temps plus lisses que l'ICC.

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 31 décembre 2009 :

	Décembre 2009
Moins d'un an	42 530
De un an à cinq ans	138 474
Plus de cinq ans	30 988
<b>TOTAL</b>	<b>211 992</b>

en milliers d'euros

## 8. Informations complémentaires

### 8.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur

#### Compte de résultat et bilan : présentation en juste valeur

	31 décembre 2009 Modèle de la juste valeur	31 décembre 2008 Modèle de la juste valeur
<b>Compte de résultat juste valeur (format EPRA)</b>		
Revenus locatifs	43 456	33 667
Charges sur terrain (foncier)	–	- 10
Charges locatives non récupérées	- 109	- 18
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 3 263	- 2 329
<b>Loyers nets</b>	<b>40 084</b>	<b>31 310</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	–	–
Autres produits d'exploitation	345	201
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 66 582	- 10 146
Frais de personnel	–	–
Autres frais généraux	- 75	- 50
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	–	–
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	–	–
Provisions risques et charges	–	–
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	6 751	–
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	- 4 899	–
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>1 852</b>	<b>–</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>- 24 376</b>	<b>21 315</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	–	–
Coût de l'endettement net	- 16 796	- 13 803
Variation de valeur des instruments financiers	–	–
Effet des actualisations	- 113	230
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>- 41 285</b>	<b>7 742</b>
Impôts sur les sociétés	- 76	75
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>- 41 361</b>	<b>7 817</b>
<b>dont</b>		
<i>Part du groupe</i>	- 41 361	7 817
<i>Intérêts minoritaires</i>	–	–

en milliers d'euros

	31 décembre 2009 Modèle de la juste valeur	31 décembre 2008 Modèle de la juste valeur
<b>Bilan juste valeur (format EPRA)</b>		
Immeubles de placement	–	–
Juste valeur des immeubles de placement	583 729	600 987
Immobilisations en cours	–	4 079
Actifs non courants	110	115
Swaps de taux d'intérêt	–	–
Impôts différés actifs	214	9
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>584 053</b>	<b>605 190</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	–	–
Immobilisations en construction destinées à la vente	–	–
Stocks	–	–
Clients et comptes rattachés	2 467	1 701
Autres créances	3 896	5 926
– Créances fiscales	1 686	3 861
– Autres débiteurs	2 210	2 065
Trésorerie et équivalents trésorerie	791	517
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>7 154</b>	<b>8 144</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>591 207</b>	<b>613 334</b>
Capital	82 500	82 500
Primes	53 457	61 707
Réserve légale	212	212
Réserves consolidées	78 589	38 363
– Actions propres	- 217	- 276
– Juste valeur des instruments financiers	- 24 296	- 17 341
– Juste valeur des immeubles de placement	57 494	51 722
– Autres instruments de capitaux propres	40 000	–
– Réserves sur autres instruments de capitaux propres	- 728	–
– Autres réserves consolidées	9 837	4 242
– Report à nouveau	- 3 501	16
Résultat consolidé	- 41 361	7 817
Capitaux propres part du groupe	173 397	190 599
Intérêts minoritaires	–	–
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>173 397</b>	<b>190 599</b>
Passifs financiers non courants	312 116	322 576
Provisions long terme	–	–
Swaps de taux d'intérêt	27 032	16 439
Dépôts et cautionnements	7 537	8 005
Impôts différés passifs	–	28
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>346 685</b>	<b>347 048</b>
Passifs financiers courants	61 780	67 096
Découverts bancaires	3 241	2 424
Dettes fournisseurs	913	300
Dettes sur immobilisations	–	–
Autres dettes	2 984	2 773
Dettes fiscales et sociales	2 207	3 094
Provisions court terme	–	–
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>71 125</b>	<b>75 687</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>591 207</b>	<b>613 334</b>

en milliers d'euros

## Compte de résultat et bilan : passage de la méthode des coûts à la juste valeur

	31 décembre 2009	Retraitements de juste valeur	31 décembre 2009 Modèle de la juste valeur
<b>Compte de résultat (juste valeur)</b>			
Revenus locatifs	43 456	–	43 456
Charges sur terrain (foncier)	- 8	8	–
Charges locatives non récupérées	- 109	–	- 109
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 3 263	–	- 3 263
<b>Loyers nets</b>	<b>40 076</b>	<b>8</b>	<b>40 084</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	–	–	–
Autres produits d'exploitation	345	–	345
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	–	- 66 582	- 66 582
Frais de personnel	–	–	–
Autres frais généraux	- 75	–	- 75
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 33 997	33 997	–
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	–	–	–
Provisions risques et charges	–	–	–
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	6 751	–	6 751
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	- 2 215	- 2 684	- 4 899
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>4 536</b>	<b>- 2 684</b>	<b>1 852</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>10 885</b>	<b>- 35 261</b>	<b>- 24 376</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	–	–	–
Coût de l'endettement net	- 16 796	–	- 16 796
Variation de valeur des instruments financiers	–	–	–
Effet des actualisations	- 113	–	- 113
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>- 6 024</b>	<b>- 35 261</b>	<b>- 41 285</b>
Impôts sur les sociétés	- 76	–	- 76
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>- 6 100</b>	<b>- 35 261</b>	<b>- 41 361</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du groupe</i>	- 6 100	- 35 261	- 41 361
<i>Intérêts minoritaires</i>	–	–	–

en milliers d'euros



	31 décembre 2009	Retraitements de juste valeur	31 décembre 2009 Modèle de la juste valeur
<b>Bilan juste valeur (format EPRA)</b>			
Immeubles de placement	561 273	- 561 273	-
Juste valeur des immeubles de placement	-	583 729	583 729
Immobilisations en cours	-	-	-
Actifs non courants	110	-	110
Swaps de taux d'intérêt	-	-	-
Impôts différés actifs	214	-	214
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>561 597</b>	<b>22 456</b>	<b>584 053</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	-	-	-
Immobilisations en construction destinées à la vente	-	-	-
Stocks	-	-	-
Clients et comptes rattachés	2 467	-	2 467
Autres créances	4 119	- 223	3 896
– <i>créances fiscales</i>	1 686	-	1 686
– <i>autres débiteurs</i>	2 433	- 223	2 210
Trésorerie et équivalents trésorerie	791	-	791
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>7 377</b>	<b>- 223</b>	<b>7 154</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>568 974</b>	<b>22 233</b>	<b>591 207</b>
Capital	82 500	-	82 500
Primes	53 457	-	53 457
Réserve légale	212	-	212
Réserves consolidées	21 095	57 494	78 589
– <i>Actions propres</i>	- 217	-	- 217
– <i>Juste valeur des instruments financiers</i>	- 24 296	-	- 24 296
– <i>Juste valeur des immeubles de placement</i>	-	57 494	57 494
– <i>Autres instruments de capitaux propres</i>	40 000	-	40 000
– <i>Réserves sur autres instruments de capitaux propres</i>	- 728	-	- 728
– <i>Autres réserves consolidées</i>	9 837	-	9 837
– <i>Report à nouveau</i>	- 3 501	-	- 3 501
Résultat consolidé	- 6 100	- 35 261	- 41 361
Capitaux propres part du groupe	151 164	22 233	173 397
Intérêts minoritaires	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>151 164</b>	<b>22 233</b>	<b>173 397</b>
Passifs financiers non courants	312 116	-	312 116
Provisions long terme	-	-	-
Swaps de taux d'intérêt	27 032	-	27 032
Dépôts et cautionnements	7 537	-	7 537
Impôts différés passifs	-	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>346 685</b>	<b>0</b>	<b>346 685</b>
Passifs financiers courants	61 780	-	61 780
Découverts bancaires	3 241	-	3 241
Dettes fournisseurs	913	-	913
Dettes sur immobilisations	-	-	-
Autres dettes	2 984	-	2 984
Dettes fiscales et sociales	2 207	-	2 207
Provisions court terme	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>71 125</b>	<b>0</b>	<b>71 125</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>568 974</b>	<b>22 233</b>	<b>591 207</b>

en milliers d'euros

## Principes et méthodes

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

La juste valeur est le prix le plus probable (hors droits et coûts de transaction) 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 31 décembre 2009, 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 historiques (Paris Flandre, Rouen Candé), pour les actifs Feu Vert, pour le patrimoine Buffalo Grill ainsi que pour l'actif situé à Chalon, et à BNP Paribas Real Estate Valuation pour les portefeuilles suivants : Défi Mode, Sephora, King Jouet, Cap Nord, Akene et Da Costa.

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. La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante du niveau de valorisation des actifs. Au titre de 2009, les honoraires versés aux experts se répartissent comme suit :

	Honoraires d'expertise	Honoraires de conseil
The Retail Consulting Group Expertise	201,3	126,3
BNP Paribas Real Estate Valuation	163,4	3,0

en milliers d'euros HT

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 par BNP Paribas Real Estate Valuation ont également fait l'objet d'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 (dix 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.

Au 31 décembre 2009, les actifs acquis au cours du second semestre 2009 ne sont pas expertisés et sont valorisés dans le patrimoine à leur prix d'acquisition. Ils feront l'objet d'une première expertise au 30 juin 2010.

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

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de Klémurs n'est composé d'aucune immobilisation en cours.

## 8.2. Résultat par action

Le résultat 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.

		Décembre 2009	Décembre 2008
Numérateur			
<b>Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)</b>	<b>a</b>	<b>- 6 100</b>	<b>2 045</b>
Dénominateur			
<b>Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif</b>	<b>b</b>	<b>8 230 170</b>	<b>8 230 791</b>
Effet des options dilutives			
Effet dilutif potentiel total	c	–	–
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	d = b + c	8 230 170	8 230 791
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)</b>	<b>a/b</b>	<b>- 0,7</b>	<b>0,2</b>
<b>Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)</b>	<b>a/d</b>	<b>- 0,7</b>	<b>0,2</b>

Au 31 décembre 2009, Klémurs détient en propre un stock de 16312 actions.

### 8.3. Entreprises liées

#### 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 50,50 % (actions d'autocontrôle non exclues).

Les transactions réalisées et les encours existant 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.

#### Encours des opérations réalisées avec les parties liées

	Décembre 2009	Décembre 2008
<b>ACTIF</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	791	476
– équivalents de trésorerie	670	76
– trésorerie	121	400
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>791</b>	<b>476</b>
<b>PASSIF</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	120000	120000
Emprunts et dettes financières divers	130057	130057
– Emprunts Groupe et associés	130057	130057
Swaps de taux d'intérêt	27032	16439
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	–	–
Intérêts courus	619	2116
– Sur emprunts auprès des établissements de crédit	4	21
– Sur emprunts Groupe et associés	615	2095
Emprunts et dettes financières divers	48624	55264
– Autres emprunts	–	–
– Avances Groupe et associés	48624	55264
Découverts bancaires	3241	540
Dettes fournisseurs	136	654
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>329709</b>	<b>325070</b>
<b>ENGAGEMENT DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE</b>		
<b>TOTAL ENGAGEMENT</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

en milliers d'euros

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

	Décembre 2009	Décembre 2008
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 1 834	- 1 241
Coût de l'endettement net	- 14 876	- 9 284
– Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 5 264	- 5 881
– Charges d'intérêt nettes sur swaps	- 8 767	2 833
– Intérêts des avances associés	- 845	- 6 236
<b>TOTAL</b>	<b>- 16 710</b>	<b>- 10 525</b>

en milliers d'euros

### 8.4. Rémunérations des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence à verser aux membres du Conseil de surveillance ont été provisionnés pour 75 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

Les principaux dirigeants au sens de la norme IAS 24.9 sont : Monsieur Laurent Morel (Président du Directoire et représentant

légal de Klépierre, elle-même Présidente de la société Klépierre Conseil, elle-même Gérante de Klémurs) et Monsieur Jean-Michel Gault (Directeur général délégué de Klépierre). Ni Monsieur Morel, ni Monsieur Gault ne perçoivent une quelconque rémunération au titre de leurs activités sur Klémurs.

### 8.5. Honoraires des commissaires aux comptes

	Deloitte				Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	47	45	85 %	85 %	47	45	100 %	100 %
– Filiales intégrées globalement	8	8	15 %	15 %				
Autres diligences et prestations directement liées à la mission des commissaires aux comptes								
– Émetteur								
– Filiales intégrées globalement								
<b>Sous-total</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>47</b>	<b>45</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
– Juridique, fiscal, social								
– Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
<b>Sous-total</b>								
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>47</b>	<b>45</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

en milliers d'euros

### 8.6. Événements postérieurs

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

### 8.7. Identité de la société consolidante

Au 31 décembre 2009, 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 31 décembre 2009, Klépierre est elle-même consolidée par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. BNP Paribas détient 50,50 % du capital de Klépierre (actions d'autocontrôle non exclues).

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Klémurs, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans la note 2 de l'annexe des comptes consolidés concernant les évolutions des règles et méthodes comptables.

### II. Justification des appréciations

La crise économique qui a débuté en 2008 et qui s'est poursuivie sur l'année 2009 emporte de multiples conséquences pour les entreprises. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans ce contexte de difficulté à appréhender les perspectives économiques. Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article

L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les notes 2.4 et 8.1 de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations et la juste valeur des immeubles de placement. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts immobiliers indépendants et à nous assurer que les dépréciations, ainsi que la détermination de la juste valeur des immeubles étaient effectuées sur la base de ces évaluations ;
- les notes 2.14 et 4.8 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés, ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du Groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39, et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2010

Les commissaires aux comptes

#### MAZARS

Julien MARIN-PACHE

#### DELOITTE & ASSOCIÉS

Pascal COLIN

Laure SILVESTRE-SIAZ



# Compte de résultat

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits locatifs	40 167	31 297
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	3	75
Autres produits	392	263
<b>TOTAL I</b>	<b>40 561</b>	<b>31 634</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Autres achats et charges externes	- 12 317	- 12 687
Impôts, taxes et versements assimilés	- 111	- 253
Salaires et traitements		
Dotations aux amortissements et aux provisions :		
– sur immobilisations : dotations aux amortissements	- 9 313	- 5 617
– sur charges à répartir : dotations aux amortissements	- 62	- 62
– sur immobilisations : dotations aux provisions	- 14 614	- 5 032
– sur actifs circulants : dotations aux provisions	- 59	
– pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	- 339	- 205
<b>TOTAL II</b>	<b>- 36 816</b>	<b>- 23 856</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>3 746</b>	<b>7 778</b>
Bénéfices attribués ou pertes transférées – TOTAL III		
Pertes supportées ou bénéfices transférés – TOTAL IV		
<b>PRODUITS FINANCIERS (note 10)</b>		
De participations	1 150	1 923
Des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	7	2 833
Reprises sur provisions et transferts de charges	83	11
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1	6
<b>TOTAL V</b>	<b>1 241</b>	<b>4 772</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES (note 11)</b>		
Dotations aux amortissements et provisions	- 1 367	- 83
Intérêts et charges assimilées	- 16 716	- 13 586
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL VI</b>	<b>- 18 083</b>	<b>- 13 668</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>- 16 842</b>	<b>- 8 897</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>- 13 096</b>	<b>- 1 119</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	6 807	22
Reprises sur provisions et transferts de charges	155	95
<b>TOTAL VII</b>	<b>6 962</b>	<b>118</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	- 1 992	- 130
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 1 856	- 2 408
<b>TOTAL VIII</b>	<b>- 3 848</b>	<b>- 2 537</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII) (note 12)</b>	<b>3 114</b>	<b>- 2 420</b>
<b>IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS – TOTAL IX</b>		
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>48 765</b>	<b>36 524</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX)</b>	<b>- 58 747</b>	<b>- 40 062</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>- 9 982</b>	<b>- 3 538</b>

en milliers d'euros

# Bilan

	31 décembre 2009			31 décembre 2008
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
<b>ACTIF AU 31 DÉCEMBRE</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ (notes 1 à 3)</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>82 349</b>	<b>5 690</b>	<b>76 660</b>	<b>119 353</b>
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	82 349	5 690	76 660	119 353
Autres immobilisations incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>418 787</b>	<b>32 664</b>	<b>386 124</b>	<b>326 517</b>
Terrains	186 672	13 956	172 716	153 485
Construction et aménagements	232 115	18 708	213 407	172 807
Installations techniques, matériel et outillage				
Immobilisations corporelles en cours				225
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>48 902</b>	<b>1 367</b>	<b>47 535</b>	<b>41 757</b>
Participations	20 957	1 367	19 590	20 957
Créances rattachées à des participations	27 864		27 864	20 710
Autres titres immobilisés				
Prêts	77		77	88
Autres immobilisations financières	4		4	1
<b>TOTAL I</b>	<b>550 038</b>	<b>39 720</b>	<b>510 318</b>	<b>487 627</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES</b>	<b>2 338</b>		<b>2 338</b>	<b>914</b>
<b>CRÉANCES (note 4)</b>	<b>5 271</b>	<b>59</b>	<b>5 212</b>	<b>6 444</b>
Créances clients et comptes rattachés	2 137	59	2 078	1 652
Autres	3 134		3 134	4 792
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>	<b>418</b>		<b>418</b>	<b>269</b>
Actions propres	217		217	194
Autres titres	201		201	76
<b>DISPONIBILITÉS COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF (note 5)</b>	<b>566</b>		<b>566</b>	<b>8021</b>
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>318</b>		<b>318</b>	<b>285</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>8 911</b>	<b>59</b>	<b>8 851</b>	<b>15 932</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	122		122	184
Primes d'émission sur emprunts (IV)				
Écart de conversion actif (V)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>559 071</b>	<b>39 780</b>	<b>519 291</b>	<b>503 744</b>

en milliers d'euros

<b>PASSIF AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>31 décembre 2009</b>	<b>31 décembre 2008</b>
<b>CAPITAUX PROPRES (note 6)</b>		
Capital (dont versé 82 500)	82 500	82 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport	53 458	61 708
Écarts de réévaluation		
Réserves :		
Réserve légale	212	212
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	- 3 501	16
Acompte sur dividendes		
Résultat de l'exercice	- 9 982	- 3 538
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	7 283	5 582
<b>TOTAL I</b>	<b>129 969</b>	<b>146 479</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>TOTAL II</b>		
<b>DETTES</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES (note 7)</b>	<b>383 245</b>	<b>297 084</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	155 370	157 138
Emprunts et dettes financières divers	227 874	139 945
<b>AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDE EN COURS</b>	<b>873</b>	<b>246</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 383</b>	<b>2 334</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 029	1 934
Dettes fiscales et sociales (note 8)	354	400
<b>DETTES DIVERSES (note 9)</b>	<b>178</b>	<b>57 372</b>
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Dividendes à payer		
Autres dettes	178	57 372
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF</b>		
Produits constatés d'avance (note 9 bis)	1 643	229
<b>TOTAL III</b>	<b>389 322</b>	<b>357 264</b>
Écarts de conversion passif (IV)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>	<b>519 291</b>	<b>503 744</b>

en milliers d'euros

# Annexe aux comptes sociaux

## 1. Éléments significatifs

### 1.1. Acquisition d'actifs Buffalo Grill

Le 13 février 2009, Klémurs s'est portée acquéreur de 4 restaurants Buffalo Grill (Lens – Liévin, Château-Thierry, Cherbourg et Vesoul) pour un montant de 4,9 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2009, 20 des actifs Buffalo Grill restés sous forme de contrats de crédit-bail ont été acquis en pleine propriété par levée d'option à terme pour une valeur totale de 42,4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2009, Buffalo Grill est le premier locataire de Klémurs, suivi par le groupe Vivarte.

### 1.2. Acquisition de 26 magasins du groupe Vivarte

Dans le cadre de la poursuite de l'accord Défi Mode-Vivarte signé en 2007, Klémurs a réalisé durant l'exercice 2009 les investissements suivants :

- le 29 juillet, 11 actifs pour un montant de 11,5 millions d'euros ;
- le 17 novembre, 4 actifs pour un montant de 4,2 millions d'euros ;
- le 9 décembre, 8 actifs pour un montant de 8,7 millions d'euros ;
- le 22 décembre, 3 actifs pour un montant de 3,1 millions d'euros.

### 1.3. Acquisition de 8 actifs commerciaux divers

Le 15 et 22 janvier 2009, Klémurs a acquis 6 actifs commerciaux, dont la plupart sont occupés par des magasins exploités par l'enseigne Chaussea pour 4,4 millions d'euros.

Le 9 mars 2009, Klémurs a également racheté 2 points de vente Feu Vert, situés à Barentin et Toulon, auprès de Klétransactions et Klé 1, toutes deux filiales de Klépierre pour un montant de 2,8 millions d'euros.

### 1.4. Ouverture du nouvel espace shopping Chalon Sud 2

La société Immo Dauland, filiale de Klémurs, a inauguré un centre commercial à ciel ouvert situé à l'entrée de la ville de Chalon-sur-Saône le 1<sup>er</sup> septembre 2009. Cet espace de shopping de 10 000 m<sup>2</sup> GLA (*Gross Leasable Area* : surface de vente + réserves) offre 8 nouvelles enseignes à la ville. Son offre commerciale vise la complémentarité avec celle du centre-ville et de la galerie commerciale de 50 boutiques du centre Carrefour à proximité.

Ce projet, repris et financé par Klémurs en 2008, représente un investissement de 9,8 millions d'euros. Ségécé, filiale de Klépierre, a assuré la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation du centre.

### 1.5. Rénovation de l'immeuble situé rue de Flandre

Suite à des travaux de mise aux normes et de réaménagement du local situé rue de Flandre (Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement), l'enseigne Castorama a pris à bail les 7 552 m<sup>2</sup> du local en date du 16 janvier 2009.

### 1.6. Cession d'un local commercial

Suite à la promesse de vente signée avec Immorente le 29 juillet 2009, Klémurs a réalisé la cession définitive d'un local commercial situé quai de la Gare (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement) occupé par un point de vente Truffaut (jardinerie et animalerie) en date du 30 septembre

2009 pour un montant de 6,7 millions d'euros hors droits. La plus-value dégagée s'élève à 4,8 millions d'euros.

### 1.7. Nouveau financement

La SCA Klémurs a signé le 29 juin 2009 un nouveau prêt d'un montant de 40 millions d'euros auprès de la SA Klépierre pour une durée indéterminée.

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de Klémurs est composé de 302 actifs commerciaux, y compris les actifs détenus par les filiales Klécapnor et Immo Dauland.

## 2. Principes comptables et méthodes d'évaluation

### 2.1. Application des conventions comptables

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009 sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes :

- de prudence ;
- d'indépendance des exercices ;
- de respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels, et ce, dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

Lors de l'exercice écoulé, il n'y a eu ni changement de méthode, ni changement d'estimation.

### 2.2. Méthodes d'évaluation

#### 2.2.1. Immobilisations

##### Critères généraux de comptabilisation et d'évaluation des actifs

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ;
- son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

À la date d'entrée des actifs dans le patrimoine de la Société, leur valeur correspond au coût d'acquisition ou de construction.

Les intérêts financiers spécifiques à la production d'immobilisations sont inclus dans le coût de revient de ces immobilisations.

##### Immobilisations incorporelles : le droit au bail

Le coût d'entrée d'un contrat de crédit-bail immobilier est comptabilisé en immobilisations incorporelles dans le poste « Droit au bail » (fonds commercial).

Les droits au bail sont amortis fiscalement sur une durée de trente ans pour leur partie construction, sous forme d'amortissement dérogatoire (provision réglementée).

## Immobilisations corporelles

### Définition et comptabilisation des composants

En s'appuyant sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de composants et de durées d'utilité, l'application de la méthode des composants est la suivante :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles-mêmes, décomposition précise des actifs par types de composant et comptabilisation au coût de réalisation ;
- s'agissant des immeubles détenus en portefeuille, parfois depuis longtemps, des composants ont été identifiés à partir de 4 types d'actifs immobiliers : locaux d'activité, centres commerciaux, bureaux et logements.

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, 4 composants ont été identifiés :

- gros œuvre ;
- façades, étanchéité, couverture ;
- Installations Générales et Techniques (IGT) ;
- agencements.

Lors de la mise en application des règlements n<sup>os</sup> 2004-06 et 2002-10, les constructions existant pour les commerces ont été réparties selon les pourcentages suivants (établis en référence à la grille FSIF) :

Composants	Commerces	Durée d'amortissement (mode linéaire)
Gros œuvre	70 %	30 à 40 ans
Façades	10 %	30 à 40 ans
IGT	5 %	10 à 20 ans
Agencements	15 %	5 à 15 ans

La matrice des composants est une « matrice à neuf ». Par conséquent, la Société a déterminé les quotes-parts des composants « agencements », « installations techniques » et « façades » en fonction des durées figurant dans la matrice appliquée depuis la date de construction ou de la dernière rénovation lourde de l'immobilisation. La quote-part du composant « gros œuvre » se déduit des quotes-parts des autres composants.

Conformément aux recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Les amortissements sont calculés en fonction des différentes durées d'utilisation propres à chaque composant.

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation en vigueur.

### Principe de dépréciation des actifs

À chaque clôture de comptes et à chaque situation intermédiaire, la Société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que l'actif a pu perdre notablement de sa valeur (PCG art. 322-5).

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale (valeur d'expertise hors droits à la date de clôture) ou de la valeur d'usage (PCG art. 322-1).

La valeur vénale de l'actif retenue est évaluée par des experts immobiliers indépendants, à l'exception des actifs acquis depuis moins de six mois, dont les valeurs vénales sont estimées au coût de revient. 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.

Les actifs faisant l'objet d'un mandat de vente sont évalués à leur prix de vente net des coûts de sortie.

### Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition.

En fin d'exercice, des provisions pour dépréciation peuvent être constituées lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition des titres de participation.

La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage déterminée en tenant compte de la situation nette réévaluée et des perspectives de rentabilité.

Les situations nettes réévaluées des sociétés immobilières sont estimées à partir des évaluations des experts immobiliers indépendants.

### Frais d'acquisition des immobilisations

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes sont incorporés au coût d'entrée de l'actif.

La Société a pris l'option de comptabiliser en charges les frais d'acquisition des immobilisations financières (PCG art. 321-10 et 321-15).

### Indemnité d'éviction

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

Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est intégré dans le prix de revient de l'opération.

Les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs et qui ne sont pas attribuables au coût d'acquisition ou de production sont comptabilisées en charges : les indemnités d'éviction versées aux locataires dans le cadre d'une restructuration commerciale sont en conséquence comptabilisées en charges de l'exercice.

### Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.



### Opérations de fusion et assimilées

L'avis n° 2004-01 du 25 mars 2004 du CNC approuvé le 4 mai 2004 par le Comité de Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement des fusions et opérations assimilées énonce la règle suivante en matière de boni ou de mali de fusion :

#### Mali

Le mali dégagé lors de ces opérations doit suivre le traitement défini pour le mali de fusion :

- comptabilisation du mali technique en immobilisations incorporelles ;
- comptabilisation du solde du mali en charges financières.

#### Boni

Le boni dégagé lors de ces opérations doit suivre le traitement défini pour le boni de fusion. À hauteur de la quote-part des résultats accumulés par l'absorbée (depuis l'acquisition des titres de la société absorbée par la société absorbante) et non distribués, le boni doit être inscrit en résultat financier de l'absorbante. L'éventuel montant résiduel sera traité en capitaux propres.

### 2.2.2. Créances, dettes et disponibilités

Les créances, dettes et disponibilités ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances clients font l'objet d'une estimation individuelle à la clôture de chaque exercice et de chaque situation intermédiaire, et une provision est constituée dès lors qu'apparaît un risque de non-recouvrement.

### 2.2.3. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition.

Des provisions pour dépréciation sont déterminées selon les règles suivantes :

- actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière : une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire, déterminée par rapport au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice, est inférieure à la valeur d'acquisition ;
- actions attribuées aux salariés : une provision est constituée si le cours moyen d'achat est supérieur au cours d'option d'achat offert aux salariés.

### 2.2.4. Charges à répartir : les frais d'émission d'emprunts

Les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs doivent être comptabilisées en charges. Il n'est plus possible de les étaler sur plusieurs exercices.

L'avis sur les actifs n° 2004-15 du CNC daté du 23 juin 2004 exclut de son champ d'application les instruments financiers ainsi que les dépenses liées telles que les frais d'émission des emprunts, les primes d'émission et les primes de remboursement d'emprunts.

Les commissions et frais liés aux crédits bancaires sont étalés sur la durée de vie des emprunts.

### 2.2.5. Instruments financiers à terme

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (*swaps*)

sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat.

Les pertes et gains latents résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

### 2.2.6. Produits et charges d'exploitation

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, les charges sur immeubles sont refacturées aux clients lors de leur paiement, les intérêts sont enregistrés lors de leur perception ou de leur paiement. En fin d'exercice, les produits et les charges sont majorés des montants courus non échus et minorés des montants non courus et comptabilisés d'avance.

#### Contrats de location

Les revenus locatifs 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 sur la période de référence, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de chaque exercice.

La période de référence retenue est 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 produits sont rattachés à l'ancien contrat et sont comptabilisés en produits lors de l'exercice de leur constatation.

## 2.3. Régime fiscal de la Société

Par suite de son option pour l'application du régime visé à l'article 11 de la loi de finances du 30 décembre 2002, Klémurs SCA bénéficie de l'exonération d'impôt sur les sociétés et de ce fait, s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 50 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

La détermination des résultats du secteur exonéré et du secteur imposable est opérée conformément à la réglementation :

- affectation directe autant que possible des charges et des produits ;
- affectation des frais généraux au *pro rata* des produits de chacun des secteurs ;
- affectation des frais financiers nets au *pro rata* des immobilisations brutes de chacun des secteurs.

Par ailleurs, Klémurs détermine le résultat fiscal du secteur soumis à l'impôt sur les sociétés.

Suite à l'application de la reconstitution du coût historique dans le cadre de la mise en œuvre de la méthode des composants, le nouvel article 237 septies du CGI prévoit que le rattrapage des amortissements nets qui en résulte doit être réintégré fiscalement, par parts égales sur cinq exercices.

## 3. Notes annexes: actif du bilan

### 3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

#### 3.1.1. Immobilisations brutes

##### Note 1

	Valeurs brutes au 31/12/2008	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors services	Transferts de postes à postes	Valeurs brutes au 31/12/2009
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
<b>Frais d'établissement</b>					
Fonds commercial	119387	5425		- 42463	82349
Autres immobilisations incorporelles					
<b>TOTAL</b>	<b>119387</b>	<b>5425</b>		<b>- 42463</b>	<b>82349</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
<b>Terrains</b>					
– Terrains	151041	11006	- 738	16748	178057
– Frais d'acquisition des terrains	7443	681	- 3	494	8615
<b>Construction et aménagements</b>					
– Gros œuvre	111785	16507	- 896	18268	145663
– Frais d'acquisition du gros œuvre	8683	1249		813	10745
– Façade, étanchéité, couverture	19773	2078	- 206	2862	24507
– Installations Générales et Techniques	24314	1002	- 331	4495	29480
– Agencements	18183	2676	- 125	985	21719
<b>Agencements et constructions en cours</b>	<b>225</b>	<b>1978</b>		<b>- 2203</b>	<b>- 0</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>341447</b>	<b>37176</b>	<b>- 2299</b>	<b>42463</b>	<b>418787</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>460834</b>	<b>42601</b>	<b>- 2299</b>	<b>- 0</b>	<b>501136</b>

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2009, 20 contrats de crédit-bail ont fait l'objet d'une levée d'option. Ces actifs comptabilisés en droit au bail jusqu'à la date de levée, ont été reclassés en immobilisations corporelles et répartis en composants pour un montant total de 42463 milliers d'euros, dont 478 milliers d'euros de coût de levée d'option.

### 3.1.2. Amortissements et provisions

#### Note 1 bis

	Amortissements au 31/12/2008	Dotations	Cessions	Autres mouvements	Amortissements au 31/12/2009
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
<b>Construction et aménagements</b>	<b>9 931</b>	<b>9 313</b>	<b>- 537</b>		<b>18 708</b>
– Gros œuvre	4 122	4 317	- 194	92	8 337
– Frais d'acquisition du gros œuvre	252	313			565
– Façade, étanchéité, couverture	1 260	979	- 82		2 157
– Installations Générales et Techniques	2 429	1 637	- 171	- 8	3 887
– Agencements	1 868	2 067	- 91	- 84	3 761
<b>Autres immobilisations corporelles</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>9 931</b>	<b>9 313</b>	<b>- 537</b>		<b>18 708</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>9 931</b>	<b>9 313</b>	<b>- 537</b>		<b>18 708</b>

en milliers d'euros

	Provisions au 31/12/2008	Dotations	Reprises	Transferts de postes à postes	Amortissements au 31/12/2009
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
<b>Frais d'établissement</b>					
<b>Fonds commercial</b>	<b>33</b>	<b>5 657</b>			<b>5 690</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>5 657</b>			<b>5 690</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
<b>Terrains</b>	<b>4 999</b>	<b>8 957</b>			<b>13 956</b>
– Terrains	4 999	8 957			13 956
– Frais d'acquisition des terrains					
<b>Construction et aménagements</b>					
– Gros œuvre					
– Frais d'acquisition du gros œuvre					
– Façade, étanchéité, couverture					
– Installations Générales et Techniques					
– Agencements					
<b>Agencements et constructions en cours</b>					
<b>Autres immobilisations corporelles</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>4 999</b>	<b>8 957</b>			<b>13 956</b>
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>5 032</b>	<b>14 614</b>			<b>19 646</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENT ET PROVISIONS</b>	<b>14 963</b>	<b>23 927</b>	<b>- 537</b>		<b>38 354</b>

en milliers d'euros

### 3.1.3. Immobilisations nettes

#### Note 1 ter

	Valeurs nettes au 31/12/2008	Augmentations nettes de dotations	Diminutions nettes de reprises	Transferts de postes à postes	Valeurs nettes au 31/12/2009
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
<b>Frais d'établissement</b>					
<b>Fonds commercial</b>	<b>119 353</b>	<b>- 232</b>		<b>- 42 463</b>	<b>76 661</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>119 353</b>	<b>- 232</b>		<b>- 42 463</b>	<b>76 661</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
<b>Terrains</b>	<b>153 485</b>	<b>2 729</b>	<b>- 741</b>	<b>17 243</b>	<b>172 717</b>
– Terrains	146 042	2 049	- 738	16 748	164 102
– Frais d'acquisition des terrains	7 443	681	- 3	494	8 615
<b>Construction et aménagements</b>	<b>172 807</b>	<b>14 198</b>	<b>- 1 021</b>	<b>27 423</b>	<b>213 407</b>
– Gros œuvre	107 663	12 191	- 703	18 176	137 327
– Frais d'acquisition du gros œuvre	8 430	935		813	10 178
– Façade, étanchéité, couverture	18 513	1 099	- 124	2 862	22 351
– Installations générales et techniques	21 885	- 635	- 161	4 503	25 593
– Agencements	16 315	608	- 34	1 069	17 959
<b>Agencements et constructions en cours</b>	<b>225</b>	<b>1 978</b>		<b>- 2 203</b>	<b>- 0</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>326 517</b>	<b>18 906</b>	<b>- 1 762</b>	<b>42 463</b>	<b>386 123</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>445 870</b>	<b>18 674</b>	<b>- 1 762</b>	<b>- 0</b>	<b>462 784</b>

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2009, une provision pour dépréciation sur actifs a été constatée pour 19,6 millions d'euros contre 5,03 millions en 2008. Cette provision a été calculée conformément aux règles et méthodes comptables définies au point 2.2.

### 3.2. Immobilisations financières

#### Note 2

	Valeurs brutes au 31/12/2008	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors services	Transferts de postes à postes	Valeurs brutes au 31/12/2009
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Participations	41 668	7 453	- 300	–	48 821
Autres	89	3	- 11	–	81
<b>TOTAL</b>	<b>41 757</b>	<b>7 456</b>	<b>- 311</b>	<b>–</b>	<b>48 902</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>41 757</b>	<b>7 456</b>	<b>- 311</b>	<b>–</b>	<b>48 902</b>

en milliers d'euros

L'évolution du poste « Participations » s'explique essentiellement par les appels de fonds versés à la société Immo Dauland pour 6303 milliers d'euros afin de lui permettre de financer la construction du centre de Chalon-sur-Saône.

**Note 2 bis Provisions**

	Provisions au 31/12/2008	Dotations	Reprises	Transferts de postes à postes	Provisions au 31/12/2009
<b>Immobilisations financières</b>					
Participations	–	1 367	–	–	1 367
Autres	–	–	–	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>–</b>	<b>1 367</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 367</b>
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>–</b>	<b>1 367</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 367</b>

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2009, a été constatée une provision pour dépréciation des titres de participation de la société Immo Dauland.

**Note 3 Informations sur les filiales et participations**

Informations financières Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Avances et prêts accordés	Dividendes encaissés
<b>Filiales détenues à plus de 50 %</b>										
Klécapnor	1 729	9 238	100 %	90	2 730	16 957	16 957	–	17 092	–
Immo Dauland	8	– 8	100 %	104	631	4 000	2 633	18	9 622	–
<b>TOTAL</b>	<b>1 737</b>	<b>9 230</b>		<b>195</b>	<b>3 361</b>	<b>20 957</b>	<b>19 590</b>	<b>18</b>	<b>26 713</b>	<b>–</b>

en milliers d'euros

**3.3. Créances clients et créances diverses**

Les avances et acomptes sur commandes correspondent essentiellement aux honoraires de notaire et provisions sur frais suite aux acquisitions réalisées sur l'exercice.

Le montant des créances clients est de 2,08 millions d'euros, dont 1,72 million d'euros correspondent à des factures à établir.

Celles-ci comprennent principalement des charges privatives qui seront refacturées aux locataires au cours du mois de janvier 2010. Ces créances sont échues à moins d'un an.

Les créances diverses et leur ventilation par échéance sont détaillées dans les tableaux suivants :

**Note 4 Créances diverses**

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
<b>État</b>	<b>1 437</b>	<b>3 553</b>
– Impôt société	–	–
– TVA	1 437	3 553
– Produits à recevoir	–	–
<b>Autres créances</b>	<b>1 698</b>	<b>1 239</b>
– Centralisation de trésorerie	–	–
– Intérêts courus sur <i>swap</i> de taux	–	–
– Autres	1 698	1 239
<b>TOTAL</b>	<b>3 134</b>	<b>4 792</b>

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2009, Klémurs dispose d'un crédit de TVA d'un montant de 1,04 million d'euros dont le remboursement a été demandé le 20 janvier 2010.

Les autres créances comprennent principalement les taxes foncières 2009 réglées qui seront répercutées aux locataires en janvier 2010.



Échéance de la créance	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>État</b>	<b>1 437</b>	<b>1 437</b>	–	–
– Impôt société	–	–	–	–
– TVA	1 437	1 437	–	–
– Produits à recevoir	–	–	–	–
<b>Autres créances</b>	<b>1 698</b>	<b>1 698</b>	–	–
– Centralisation de trésorerie	–	–	–	–
– Intérêts courus sur <i>swap</i> de taux	–	–	–	–
– Autres	1 698	1 698	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>3 134</b>	<b>3 134</b>	–	–

en milliers d'euros

### 3.4. Valeurs mobilières de placement et actions propres

Le stock d'actions propres au 31 décembre 2009 est de 16 312 actions pour une valeur d'acquisition de 217 milliers d'euros. 31 537 actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière ont été cédées au cours de l'exercice 2009. Ces opérations ont dégagé une plus-value nette de 12 milliers d'euros. Les autres titres s'élèvent à 201 milliers d'euros et sont représentés par des placements de trésorerie à court terme.

### 3.5. Charges constatées d'avance – charges à répartir

#### Note 5 Comptes de régularisation actif

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>318</b>	<b>285</b>
– Prime d'assurance	–	18
– Commissions d'emprunts	10	–
– Redevances de crédit-bail	308	267
– Autres	–	–
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>122</b>	<b>184</b>
– Frais d'acquisition des immobilisations	–	–
– Frais d'émission des emprunts <sup>(1)</sup>	122	184
– Étalement soulte <i>swaps</i>	–	–
– Commissions d'emprunts	–	–
– Autres	–	–
<b>Primes d'émission emprunt obligataire</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>TOTAL</b>	<b>440</b>	<b>470</b>

en milliers d'euros

(1) Il s'agit des frais et commissions liés à l'ouverture du contrat de crédit, le total de ces frais s'élève à 310 milliers d'euros, ils sont étalés sur la durée de l'emprunt, soit cinq ans. La dotation au 31 décembre 2009 est de 62 milliers d'euros.

## 4. Notes annexes: passif du bilan

### 4.1. Capitaux propres

#### Note 6 Capitaux propres au 31/12/2009

	31/12/2008	Affectation du résultat	Distribution	Augmentation	Diminution	31/12/2009
<b>Capital social <sup>(1)</sup></b>	<b>82 500</b>					<b>82 500</b>
<b>Primes d'émission, d'apport, de fusion</b>						<b>-</b>
– Primes d'émission	59 221		- 8 250			50 971
– Primes d'apport						-
– Primes de fusion	2 486					2 486
Boni de fusion						-
Boni de confusion						-
Réserve légale	212					212
<b>Autres réserves</b>						<b>-</b>
– Réserves réglementées						-
– Autres réserves						-
<b>Report à nouveau</b>	<b>16</b>	<b>- 3 538</b>	<b>21</b>	<b>0</b>		<b>- 3 501</b>
<b>Acompte sur dividende</b>						<b>-</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>- 3 538</b>	<b>3 538</b>		<b>- 9 982</b>		<b>- 9 982</b>
<b>Provisions réglementées</b>	<b>5 582</b>			<b>1 856</b>	<b>- 155</b>	<b>7 283</b>
<b>TOTAL</b>	<b>146 479</b>		<b>- 8 229</b>	<b>- 8 126</b>	<b>- 155</b>	<b>129 969</b>
<i>Actions ordinaires</i>	<i>8 250 000</i>					<i>8 250 000</i>
<i>Valeur nominale en euros</i>	<i>10</i>					<i>10</i>

en milliers d'euros

(1) Composition du capital social.

L'assemblée générale mixte du 7 avril 2009 a décidé la distribution de 8,25 millions d'euros de dividendes aux actionnaires.

Les droits au bail sont amortis fiscalement sur une durée de trente ans pour leur partie construction, sous forme d'amortissement dérogatoire (provision réglementée).

La dotation au 31 décembre 2009 est de 1,9 million d'euros, une reprise a été effectuée pour 155 milliers d'euros suite au traitement fiscal des levées d'option.

## 4.2. Emprunts et dettes financières

### Note 7

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
<b>Autres emprunts obligataires</b>	–	–
– Dette principale	–	–
– Intérêts courus	–	–
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>155 370</b>	<b>157 138</b>
– Crédit bancaire syndiqué	150 000	150 000
– Intérêts courus sur crédit bancaire syndiqué	4	26
– Découverts bancaires	2 279	3 794
– Intérêts courus sur <i>swap</i>	3 088	3 088
– Intérêts courus sur centrale de trésorerie		230
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>227 874</b>	<b>139 946</b>
– Dépôts et cautionnements reçus	7 026	7 794
– Autres emprunts	170 057	130 057
– Intérêts courus sur autres emprunts	1 305	2 095
– Centrale de trésorerie	49 434	–
– Intérêts courus sur centrale de trésorerie	52	–
– Dettes sur titres de participations	–	–
– Intérêts courus sur dettes rattachées à des participations	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>383 245</b>	<b>297 084</b>

en milliers d'euros

Klémurs a signé le 12 décembre 2006 un contrat de crédit à cinq ans pour un montant maximum de 150 millions d'euros, auprès de BNP Paribas et de BECM. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- la marge initiale de 45 bps peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction d'une grille de ratio Loan To Value ;
- les covenants financiers portent principalement sur le ratio Loan To Value (limité à 55 %), la couverture des frais financiers par l'EBITDA (minimum 2 fois) et le ratio « dettes financières sécurisées sur valeur du patrimoine réévalué » (limité à 20 %). Les deux premiers indicateurs peuvent respectivement aller jusqu'à 65 % et 1,8 fois en incluant d'éventuelles dettes subordonnées. Ces dettes pourraient notamment concerner des financements octroyés par Klépierre.

Au 31 décembre 2009, Klémurs a effectué un tirage du montant maximal du crédit, soit 150 millions d'euros.

Le 29 juin 2009, Klépierre et Klémurs ont conclu un nouveau contrat de prêt subordonné de 40 millions d'euros pour une durée indéterminée qui vient s'ajouter à celui signé en 2008 pour un montant de 130 057 milliers d'euros.

La ventilation par échéances de la dette est détaillée dans le tableau suivant :

#### Échéance de la dette

	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>Autres emprunts obligataires</b>	–	–	–	–
– Dette principale	–	–	–	–
– Intérêts courus	–	–	–	–
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>155 370</b>	<b>5 370</b>	<b>150 000</b>	–
– Crédit bancaire syndiqué	150 000	–	150 000	–
– Intérêts courus crédit bancaire syndiqué	4	4	–	–
– Découverts bancaires	2 279	2 279	–	–
– Intérêts courus sur <i>swap</i>	3 088	3 088	–	–
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>227 874</b>	<b>50 792</b>	<b>130 057</b>	<b>47 026</b>
– Dépôts et cautionnements reçus	7 026	–	–	7 026
– Autres emprunts	170 057	–	130 057	40 000
– Intérêts courus sur autres emprunts	1 305	1 305	–	–
– Centrale de trésorerie	49 434	49 434	–	–
– Intérêts courus sur centrale de trésorerie	52	52	–	–
– Dettes sur titres de participations	–	–	–	–
– Intérêts courus sur dettes rattachées à des participations	–	–	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>383 245</b>	<b>56 162</b>	<b>280 057</b>	<b>47 026</b>

en milliers d'euros

### 4.3. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Elles sont composées principalement d'honoraires d'acquisition pour 2 295 milliers d'euros, de provisions d'honoraires d'expertise et d'audit pour 295 milliers d'euros et d'honoraires sur la cession de l'immeuble situé quai de la Gare (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement) pour 223 milliers d'euros.

L'ensemble des dettes fournisseurs est échu à moins d'un an.

### 4.4. Dettes fiscales et sociales

#### Note 8

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Organic	72	53
Exit tax	–	–
TVA	282	347
Autres impôts	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>354</b>	<b>400</b>

en milliers d'euros

### 4.5. Autres dettes

#### Note 9

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Centralisation de trésorerie	–	55 264
Clients avoirs à établir	96	–
Jetons de présence	75	50
Autres	7	2 057
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>	<b>57 372</b>

en milliers d'euros

La ventilation par échéances de la dette est détaillée dans le tableau suivant :

#### Échéance de la dette

	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
Clients avoirs à établir	96	96	–	–
Jetons de présence	75	75	–	–
Autres	7	7	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>	<b>178</b>	–	–

en milliers d'euros

## 4.6. Produits constatés d'avance

### Note 9 bis

#### Comptes de régularisation passif

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>1 643</b>	<b>229</b>
– Indemnités	–	–
– Honoraires	–	–
– Étalement droits d'entrée	1 444	18
– Produits des immobilisations répercutables	199	211
<b>TOTAL</b>	<b>1 643</b>	<b>229</b>

en milliers d'euros

Les droits d'entrée concernent principalement le locataire Castorama, rue de Flandre (Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement), pour un montant de 2 millions d'euros étalé sur trois ans correspondant à la durée ferme du bail.

## 5. Notes annexes : compte de résultat

### 5.1. Résultat d'exploitation

Au 31 décembre 2009, le résultat d'exploitation est bénéficiaire de 3,7 millions d'euros. Il se compose essentiellement :

- des loyers facturés pour 40,2 millions d'euros ;
- des redevances de crédit-bail pour 9,6 millions d'euros, dont 7,8 millions d'euros de remboursement de capital et 1,8 million d'euros de charges financières ;
- des dotations aux amortissements des immobilisations pour 9,4 millions d'euros ;
- des dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations d'un montant de 14,6 millions d'euros ;
- des charges d'honoraires pour 2,3 millions d'euros.

### 5.2. Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2009 dégage une perte de 16,8 millions d'euros. Au 31 décembre 2008, la perte s'est élevée à 8,9 millions d'euros.

#### 5.2.1. Produits financiers

##### Note 10

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Produits de cession de valeurs mobilières	1	6
Charge sur <i>swaps</i> de taux <sup>(1)</sup>	–	2 833
Autres revenus et produits financiers	7	
Revenus des titres de participation		
Boni de confusion fusion		
Intérêts de l'avance Klécapnor	804	1 864
Intérêts de l'avance Immo Dauland	346	59
Intérêts reçus divers		
Intérêts centralisation automatique de trésorerie	–	–
Reprise de provisions financières	83	11
Transfert de charges financières		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 241</b>	<b>4 772</b>

en milliers d'euros

(1) Les produits et charges sur *swaps* sont nets.



## 5.2.2. Charges financières

### Note 11

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Intérêts des emprunts	4 942	3 393
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	2 154	7 352
Intérêts sur avance associé	–	1 640
Charges sur swaps de taux <sup>(1)</sup>	8 767	–
Intérêts centralisation automatique de trésorerie	853	1 201
Commissions sur emprunts (non-utilisation)	–	–
Dotation aux amortissements des primes de remboursement des EO	–	–
Dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	–	–
Dotations aux provisions financières (VMP)	–	83
Dotation aux provisions pour dépré- ciation des titres de participation	1 367	–
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>18 083</b>	<b>13 668</b>

en milliers d'euros

(1) Les produits et charges sur swaps sont nets.

La dotation aux provisions financières correspond à la dépréciation sur les titres Immo Dauland.

## 5.3. Résultat exceptionnel

### Note 12

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et financiers	4 803	–
Plus et moins-values sur cessions actions propres	12	-108
Reprises nettes de dotations aux amortissements et aux provisions	–	–
Autres produits et charges exceptionnels	–	–
Dotations et reprises des amortissements dérogatoires	-1 701	-2 312
<b>TOTAL</b>	<b>3 114</b>	<b>-2 420</b>

en milliers d'euros

La plus-value nette sur cession s'explique essentiellement par la vente de l'immeuble situé quai de la Gare (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement) pour 4,8 millions d'euros.

Les autres produits exceptionnels correspondent aux amortissements dérogatoires sur le droit au bail.

## 5.4. Impôts sur les sociétés

La SCA Klémurs clôture son exercice avec une perte comptable de 9,9 millions d'euros.

- Le résultat fiscal du secteur exonéré (SIIC) est un bénéfice de 5,1 millions d'euros.
- Le résultat fiscal taxable est un déficit de 487 milliers d'euros.

## 6. Engagements hors bilan

### 6.1. Engagement avec Buffalo Grill

L'acquisition des restaurants Buffalo Grill constitue la première étape de l'accord de partenariat stratégique conclu en août 2006. Cet accord prévoit également une association de Klémurs au développement de l enseigne, en France et en Europe.

Klémurs bénéficie d'une option ferme sur de nouveaux établissements en projet ou en cours de construction, ainsi que d'une option d'achat prioritaire d'une durée de cinq ans sur tous les développements en propre de l'enseigne Buffalo Grill.

Les acquisitions réalisées en 2008 et 2009 prévoient une clause d'ajustement de prix et de loyer suivant le chiffre d'affaires annuel des restaurants.

### 6.2. Engagement de détention

Les immeubles ou crédits-baux acquis sont placés sous le régime fiscal de l'article 210-E du CGI et font l'objet d'un engagement de conservation pendant cinq ans à compter de leur date d'acquisition.

### 6.3. Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt

Au 31 décembre, Klémurs détient un portefeuille d'instruments de couverture de taux comprenant 6 contrats.

La moins-value latente au 31 décembre 2009 est de 24,5 millions d'euros (hors coupons courus).

### Note 13

#### Engagements réciproques – Swaps de taux

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Opérations fermes</b>		
Payeur du taux fixe Klémurs –	350 000	350 000
Payeur du taux variable BNP Paribas		

en milliers d'euros

	31/12/2009		31/12/2008	
	Produits	Charges	Produits	Charges
<b>Incidence sur le résultat</b>				
Payeur du taux fixe Klémurs –	5 637	14 404	16 215	13 382
Payeur du taux variable BNP Paribas				

en milliers d'euros

## 6.4. Informations en matière de crédit-bail

### Immobilisations en crédit-bail

	Coût d'entrée <sup>(1)</sup>	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		De l'exercice <sup>(2)</sup>	Cumulées <sup>(2)</sup>	
Terrains	56942			56942
Constructions	78949	3066	7628	71321
Installations techniques, matériel et outillage				
Immobilisations en cours				
<b>TOTAUX</b>	<b>135 892</b>	<b>3 066</b>	<b>7 628</b>	<b>128 264</b>

(1) Valeur des biens à leur date d'acquisition par Klémurs sans décote du capital restant dû.

(2) Dotations annuelles et dotations cumulées qui auraient été enregistrées pour ces biens s'ils avaient été acquis en pleine propriété depuis leur date d'acquisition. Le mode d'amortissement retenu est le mode linéaire.

### Engagements de crédit-bail

	Redevances payées		Redevances restant à payer			
	Annuelles	Cumulées	Jusqu'à un an	De un an à cinq ans	Plus de cinq ans	Total à payer
<b>TOTAUX</b>	<b>7 800</b>	<b>27 005</b>	<b>12 024</b>	<b>19 444</b>	<b>12 185</b>	<b>43 653</b>

en milliers d'euros

## 6.5. Cautions bancaires

Les différentes cautions bancaires reçues par Klémurs au 31 décembre 2009 correspondant à trois mois de loyers hors taxes s'élèvent à :

- 163 milliers d'euros pour les sites d'Avranches, Rochefort et Messac acquis le 16 avril 2008 ;
- 1 483 milliers d'euros pour les actifs du groupe Vivarte acquis le 30 avril 2008 ;
- 366 milliers d'euros pour les actifs King Jouet acquis le 22 décembre 2008 ;
- 12 milliers d'euros pour le site de Clamecy acquis le 15 janvier 2009 ;
- 412 milliers d'euros pour l'enseigne Castorama, rue de Flandre ;
- 195 milliers d'euros les actifs du groupe Vivarte acquis le 29 juillet 2009.

## 6.6. Caution solidaire

La SCA Klémurs reste caution solidaire pour le compte de sa filiale Immo Dauland au bénéfice de la société Eiffage pour un montant de 18 milliers d'euros.

## 7. Renseignements concernant les entreprises liées

La fraction réalisée avec les entreprises liées est détaillée ci-dessous pour chaque poste comptable :

### Note 14

Postes	Montants
Avances et acomptes sur immobilisations	–
Titres de participations nets	19 590
Créances rattachées à des participations	27 864
Prêts	
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)	
Créances clients et comptes rattachés	
Créances diverses	
Trésorerie et divers	767
Comptes de régularisation	
Capital souscrit appelé non versé	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	125 370
Emprunts et dettes financières divers	220 848
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	155
Autres dettes	
Produits d'exploitation	
Charges d'exploitation	1 621
Produits financiers	944
Charges financières	17 652

en milliers d'euros

Les créances rattachées à des participations correspondent à l'avance faite à Klécapnor, d'une part, pour 17,1 millions d'euros et à ses intérêts d'un montant de 804 milliers d'euros, et à l'avance faite à Immo Dauland, d'autre part, pour 9,6 millions d'euros, ainsi que les intérêts pour 346 milliers d'euros.

L'emprunt souscrit auprès de BNP Paribas représente un montant de 120 millions d'euros et la charge d'intérêt pour l'exercice est de 1,7 million d'euros. Le montant du concours bancaire avec BNP Paribas est de 2,2 millions d'euros et celui des intérêts courus à payer sur *swap* est de 3,1 millions d'euros.

Les prêts consentis par Klépierre s'élèvent à 170 millions d'euros. Les intérêts financiers liés sont de 4,9 millions d'euros, dont 1,3 million d'intérêts courus.

S'ajoute également le montant dû à Klépierre Finance au titre de la centralisation de trésorerie pour un total de 49,5 millions d'euros. Les charges d'intérêts correspondantes se sont élevées à 853 milliers d'euros.

Les intérêts débiteurs des instruments de couverture de taux d'intérêt souscrits auprès de BNP Paribas sont de 8,8 millions d'euros. La rémunération du Gérant Klépierre Conseil pour l'exercice s'élève à 1,4 million d'euros.

## 9. Consolidation

Les comptes annuels de la SCA Klémurs sont inclus, suivant la méthode de l'intégration globale, dans le périmètre de consolidation de la société anonyme Klépierre, elle-même incluse en intégration globale dans le périmètre de BNP Paribas.

## 8. Autres informations

### 8.1. Centralisation automatique de trésorerie

La SCA Klémurs a adhéré, en cours d'année 2003, à une centralisation de trésorerie gérée par la SAS Klépierre Finance.

Au 31 décembre 2009, Klémurs est débitrice de 49,4 millions d'euros auprès de Klépierre Finance.

### 8.2. Personnel

La SCA Klémurs n'a pas de personnel. La Société est gérée et administrée par son Gérant, la société Klépierre Conseil.

### 8.3. Divers

Klépierre Conseil, en sa qualité de Gérant, a décidé de confier, par voie de mandat, à la société Ségécé des missions de gestion locative et patrimoniale.

Klémurs SCA a confié à Exane BNP Paribas l'animation de son titre dans le cadre d'un contrat de liquidité signé le 27 novembre 2006.

### 8.4. Événements postérieurs à la clôture

Au cours de l'année 2009, Buffalo Grill a refusé de payer une partie de certains loyers, correspondants à la mise en œuvre de la clause d'indexation qui figure dans son bail. Suite à une ordonnance de référé faisant droit aux demandes de Klémurs, Buffalo Grill est aujourd'hui à jour de l'ensemble de ses loyers. Cependant, une procédure d'appel concernant l'ordonnance de référé et une procédure au fond restent pendantes.

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Klémurs, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
  - la justification de nos appréciations ;
  - les vérifications et les informations spécifiques prévues par la loi.
- Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

La crise économique qui a débuté en 2008 et qui s'est poursuivie sur l'année 2009 emporte de multiples conséquences pour les entreprises. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de difficulté à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- comme indiqué dans le paragraphe 2.2.1. de l'annexe, le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes ;

- les titres de participation figurant à l'actif de votre Société sont évalués comme indiqué dans le paragraphe 2.2.1. de l'annexe. Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre Société pour déterminer la valeur des participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations des experts, les données utilisées par votre Société pour déterminer la valeur des immeubles détenus par ses filiales.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et les avantages versés aux mandataires sociaux, ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2010

Les commissaires aux comptes

#### Mazars

Julien MARIN-PACHE

#### Deloitte & Associés

Pascal COLIN

Laure SILVESTRE-SIAZ

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### 1. Avec Klépierre SA

##### Membres du Conseil de surveillance concernés

Messieurs Michel Clair, Bertrand de Feydeau et Dominique Hoenn. Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société Klépierre, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre Société, est intéressée.

##### Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 10 juin 2009, a autorisé l'octroi d'un prêt par Klépierre pour un montant maximal de 100 000 000 euros et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 600 points de base.

##### Modalités

Ce prêt a été signé le 29 juin 2010 pour un montant de 40 000 000 euros. Le montant des intérêts dus au titre de l'exercice 2009 s'élève à 1 417 822,22 euros.

#### 2. Avec BNP Paribas Securities Services SA, filiale de BNP Paribas SA

##### Membres du Conseil de surveillance concernés

Messieurs Michel Clair et Dominique Hoenn. Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre Société, est indirectement intéressée.

##### Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 24 juillet 2009, a autorisé la signature d'une convention d'assistance technique dans le cadre du suivi du contentieux avec Buffalo Grill.

La rémunération est fixée selon les modalités suivantes :

- commissions d'analyse de 30 000 euros par mois dans la limite de 180 000 euros ;
- commissions d'incentive à la discrétion de Klémurs en fonction de l'issue du contentieux.

##### Modalités

Dans le cadre de cette prestation de service, la rémunération comptabilisée au titre de l'exercice 2009 s'élève à 180 000 euros.

### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, approuvée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Conventions réglementées		Parties concernées
	Date	Objet	
27/11/2006	12/12/2006	Contrat d'ouverture de crédit d'un montant maximum de 150 000 000 euros, et d'une durée de cinq ans.	BNP Paribas
25/07/2008	17/10/2008	Contrat de prêt intragroupe d'un montant de 130 056 526,60 euros, d'une durée de trois ans remboursable <i>in fine</i> et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 110 points de base.	Klépierre
17/11/2008	09/03/2009	Contrats d'acquisition auprès de Klétransactions et Klé 1 de deux locaux commerciaux situés à Barentin et Toulon Grand Var respectivement pour 710 000 euros et 2 060 000 euros.	Klétransactions Klé 1

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2010

Les commissaires aux comptes

##### Mazars

Julien MARIN-PACHE

##### Deloitte & Associés

Pascal COLIN

Laure SILVESTRE-SIAZ

# Texte des résolutions votées lors de l'assemblée générale mixte du 6 avril 2010

## De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

### Première résolution (Approbation des comptes annuels de l'exercice 2009)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Gérance, du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve tels qu'ils ont été présentés et arrêtés, les comptes annuels de cet exercice se soldant par une perte de 9 982 017,69 euros.  
Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2009)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Gérance, du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice se soldant par une perte de 6 100 000 euros.  
Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Troisième résolution (Approbation des opérations et conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de commerce)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de commerce et relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées conformément aux dispositions de l'article L. 225-40 dudit Code.

### Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2009)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que les comptes de l'exercice font apparaître une perte de 9 982 017,69 euros, qu'elle décide d'affecter au poste « Report à nouveau », dont le solde déficitaire d'un montant de 3 500 988,86 euros est ainsi porté à 13 483 006,55 euros.  
Il est rappelé conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts que les dividendes au titre des 3 derniers exercices ont été les suivants :

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006 : néant.  
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 :  
aux actionnaires commanditaires : 8 250 000 euros correspondant à 1 euro par action (montant éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° du CGI : 2 131 144,38 euros ; montant non éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° du CGI : 6 118 855,62 euros) ;  
À l'associé commandité : 112 165,50 euros (montant totalement éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° du CGI) ;  
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :  
aux actionnaires commanditaires : 8 250 000 euros correspondant à 1 euro par action (montant total non éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° du CGI) ;  
À l'associé commandité : néant.

### Cinquième résolution (Distribution pour partie de sommes prélevées sur le poste « Prime d'émission »)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance décide de distribuer aux actionnaires de la Société une somme de 8 250 000 euros, prélevée sur le poste « Prime d'émission » tel que celui-ci apparaît dans les comptes de la Société au 31 décembre 2009, soit une somme de 1 euro par action.

Étant traitée comme un remboursement d'apport d'un point de vue fiscal, la somme de 8 250 000 euros, ne constitue pas un revenu éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

### Sixième résolution (Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Michel Clair vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.  
Monsieur Michel Clair a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.



### Septième résolution

**(Renouvellement du mandat de Deloitte & Associés, co-commissaire aux comptes titulaire, et du mandat de BEAS, co-commissaire aux comptes suppléant)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que les mandats du cabinet Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire et de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant, viennent à expiration ce jour, les renouvelle pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice 2015.

Les commissaires aux comptes ont fait connaître par avance à la Société qu'ils accepteraient ces mandats.

### Huitième résolution

**(Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, autorise la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Klémurs par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la neuvième résolution ci-après et dans les termes qui y sont indiqués ; ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout Plan d'Épargne Salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2009, 8 250 000 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital social ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra, à quelque moment que ce soit, ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment dans les limites autorisées par les dispositions

légales et réglementaires en vigueur (y compris en période d'offre publique) et par tout moyen, sur les marchés réglementés, des systèmes multilatéraux de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat, ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés, des systèmes multilatéraux de négociations, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 30 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente assemblée et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente assemblée.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 24 750 000 euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour pour la partie non utilisée, celle précédemment accordée à la treizième résolution de l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 7 avril 2009. Elle est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

L'assemblée générale délègue à la Gérance, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tout autre actif, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'assemblée générale confère tout pouvoir à la Gérance pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achat et de vente d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles applicables, effectuer toute déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toute formalité et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

## De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

### Neuvième résolution

#### (Délégation à donner à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise la Gérance à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle décidera, par annulation de toute quantité d'actions autodétenues qu'elle décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de vingt-quatre mois, est de dix pour cent (10 %) des actions composant le capital de la Société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale.

Cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

L'assemblée générale confère tout pouvoir à la Gérance pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toute formalité.

### Dixième résolution

#### (Pouvoirs pour les formalités)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tout pouvoir au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôt et formalité requis par la loi.

## Rapport des commissaires aux comptes

### sur la réduction du capital par annulation d'actions proposée à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 6 avril 2010 – Neuvième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Klémurs et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à examiner si les causes et conditions de la réduction de capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre Société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Gérant vous demande de lui déléguer, pour une période de vingt-six mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler,

dans la limite de 10 % de son capital, pour une période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre Société, de ses propres actions.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2010

Les commissaires aux comptes

**Mazars**

Julien MARIN-PACHE

**Deloitte & Associés**

Pascal COLIN

Laure SILVESTRE-SIAZ

# Glossaire

## ANR (Actif net réévalué)

L'ANR est un indicateur qui mesure la valeur liquidative d'une société foncière. Il représente schématiquement la différence entre la valeur du patrimoine de l'entreprise (telle qu'estimée par des experts indépendants) et la somme des dettes. Les modalités de calcul sont plus amplement décrites dans le rapport de gestion.

## Cash-flow net courant

Cet indicateur correspond schématiquement aux montants dégagés par l'activité régulière de l'entreprise après prise en compte des frais financiers et des impôts. Les modalités de calcul sont plus amplement décrites dans le rapport de gestion.

## EPRA (European Public Real Estate Association)

Association rassemblant plus de 200 sociétés foncières cotées en Europe. Elle publie notamment des recommandations afin de rendre l'information financière publiée par les foncières plus homogène et plus détaillée.

## EPRA NNAV

Cet indicateur correspond à l'Actif net réévalué hors droits après fiscalité latente et mise en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers.

## Gain locatif

Supplément de loyer minimum garanti (LMG) obtenu lors d'opérations de recommercialisation ou à l'occasion du renouvellement d'un bail (excluant les LMG supplémentaires obtenus lors de la commercialisation d'un local).

## ICC (Indice du coût de la construction)

Cet indice est l'un des deux indices de référence utilisés pour l'indexation des loyers des commerces. Il est publié chaque trimestre par l'Insee et calculé à partir d'éléments issus de l'enquête trimestrielle sur le prix de revient des logements neufs (PRLN). Cette enquête recueille, pour un échantillon de permis de construire, des informations sur le montant du ou des marchés, des caractéristiques de la construction, ainsi que des éléments permettant de cerner la charge foncière (prix du terrain, éventuelles démolitions, taxes diverses, etc.).

## ICR (Interest Coverage Ratio) : ratio de couverture des frais financiers

Le ratio de couverture des frais financiers est calculé en divisant le montant du cash-flow d'exploitation par celui des frais financiers nets. Ces deux agrégats sont appréciés sur une base consolidée (part totale). Quand les frais financiers liés aux dettes subordonnées sont pris en compte dans le calcul, on parle d'ICR total, sinon on parle d'ICR senior.

## ILC (Indice des loyers commerciaux)

L'ILC est publié tous les mois par l'Insee et est composé de l'ICC (Indice du coût de construction, à hauteur de 25 %), de l'ICAV (Indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur, à hauteur de 25 %) et de l'IPC (Indice des prix à la consommation, à hauteur de 50 %). L'ICAV, publié mensuellement par l'Insee, est calculé sur la base d'un échantillon de déclarations de chiffres d'affaires de

31 000 entreprises. L'IPC, publié mensuellement au *Journal officiel*, est un indicateur communément utilisé pour mesurer l'inflation.

L'utilisation de l'ILC pour l'indexation des loyers des commerces est possible depuis l'entrée en vigueur des dispositions de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 entérinée par le décret d'application du 6 novembre 2008.

## Immobilier de commerces

Activité consistant en la détention et/ou la gestion d'actifs commerciaux (centres commerciaux, retail parks, boîtes...).

## Impayé

Un impayé (loyers, provisions pour charges, taxes foncières, TVA incluse) correspond à tout règlement non reçu à sa date d'exigibilité, intégré dans le reporting dès le premier jour de sa constatation. Klémurs communique un taux d'impayés à six mois, considérant que les sommes non réglées dès la constatation d'un impayé correspondent en grande partie à des retards de paiement.

## LMG

Loyer minimum garanti inscrit dans le contrat de bail.

## LTV (Loan To Value)

Le ratio Loan To Value est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur du patrimoine réévalué (part totale). Quand les dettes subordonnées sont prises en compte dans le calcul, on parle de LTV total, sinon on parle de LTV senior.

## Loyer brut

Loyer contractuel composé du loyer minimum garanti (LMG), auquel est ajouté, le cas échéant, le complément de loyer variable déterminé en fonction du chiffre d'affaires du preneur.

## Loyer net

Loyer brut diminué des honoraires, des charges locatives non récupérées (notamment du fait de la vacance), des charges imputables au propriétaire et, le cas échéant, des charges sur terrain.

## Périmètre constant/courant

Le Groupe analyse l'évolution de certains indicateurs soit en prenant en compte l'intégralité de son patrimoine tel que détenu sur la période ou à la date d'analyse (à périmètre courant), soit en isolant l'impact des acquisitions, extensions ou cessions pour obtenir une base de comparaison stable (à périmètre constant). À titre d'exemple, en 2009, la croissance des loyers à périmètre courant bénéficie de l'ouverture du retail park de Chalon Sud alors que cet actif n'est pas retenu dans l'analyse de la croissance à périmètre constant, l'extension ayant été ouverte en cours d'année.

## Promesse de vente

Document contractuel signé entre un vendeur et un acheteur, par lequel les deux parties s'engagent à procéder à la vente d'un actif à un prix donné et avant une date déterminée dans ce même contrat.

## Retail park

Ensemble commercial à ciel ouvert, implanté en périphérie ou à l'entrée d'une agglomération et regroupant des enseignes proposant des offres thématiques ou complémentaires.

### SCU (Surface Commerciale Utile)

Surface correspondant à la surface totale de vente plus les réserves, hors éventuelles allées de circulation et parties communes.

### SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée)

Régime fiscal prévu à l'article 208-C du Code général des impôts qui permet, sur option et à certaines conditions, aux sociétés par actions cotées sur un marché réglementé dont le capital social est supérieur à 15 millions d'euros, dans le cadre de leur activité principale d'acquisition et/ou de construction d'immeubles en vue de leur location et de détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales, dont l'objet social est identique, de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles à condition que 85 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime à condition qu'ils soient distribués à 100 % au cours de l'exercice suivant celui de leur perception. Klémurs a opté pour le régime SIIC le 8 décembre 2006.

En 2008, les dispositions fiscales facilitant la cession d'actifs immobiliers à une SIIC, communément appelées SIIC 3, ont été prolongées jusqu'au 31 décembre 2011. Ainsi, les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles à des foncières ayant opté pour le statut SIIC seront imposées à hauteur de 19 %, contre 16,5 % auparavant et 33,33 % sous le régime d'imposition classique.

D'autres dispositions, connues sous le nom de SIIC 4 et SIIC 5, et entrées en application le 1<sup>er</sup> janvier 2010 prévoient qu'aucun actionnaire ne puisse contrôler seul ou de concert plus de 60 % du capital d'une société ayant opté pour le statut SIIC. En cas de non-respect de ce seuil, la société en question serait imposée aux conditions de droit commun pour l'exercice concerné. Cette disposition ne s'applique cependant pas aux SIIC filiales de SIIC : Klémurs n'est donc pas assujettie à cette obligation, puisqu'elle est filiale de Klépierre, qui a opté pour le statut SIIC en 2003.

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est le ratio rapportant les loyers contractuels annuels occupés à la somme des loyers contractuels des locaux occupés augmentés des loyers objectifs des locaux vides (ces derniers étant estimés en fonction des données de marché).

### Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation moyen correspond au rapport entre les loyers nets totaux attendus, tant pour les locaux occupés que vacants et la valeur hors droits de ces locaux. Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

### Taux de rendement

Ce taux, qui à la différence du taux de capitalisation, permet de déterminer une valeur « droits compris », est utilisé par nos experts pour valoriser le patrimoine. Il est défini en fonction d'une analyse des transactions comparables récentes et de critères plus spécifiques à l'actif considéré (emplacement, surface de vente, potentiel de réversion locative, possibilité d'extension, pourcentage de détention...).

# Attestation du responsable du document de référence

## faisant office de rapport financier annuel

### Relatif à l'exercice 2009

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 de gestion [figurant en pages 15 et suivantes] présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques 2009 présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 78 dudit document, qui contiennent une observation.

*Les comptes consolidés et rapports des commissaires aux comptes correspondants de 2006 et 2007 figurent respectivement pages 83 à 116 et 46 à 82 du document de référence enregistré auprès de l'AMF le 24 juin 2008 sous le numéro R. 08-078. Ce dernier comprend une observation comprise dans le rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes de la période du 8 décembre 2006 au 31 décembre 2006 (page 99).*

#### Laurent MOREL,

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

Paris, le 20 avril 2010

## Responsables du contrôle des comptes et de l'information financière

### Commissaires aux comptes titulaires

#### DELOITTE & ASSOCIÉS

185, avenue Charles-de-Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine  
572 028 041 RCS Nanterre  
Pascal Colin/Laure Silvestre-Siaz  
Nomination : AG du 12 juillet 2006  
Fin du mandat : exercice 2009

#### MAZARS

61, rue Henri-Régnauld  
92400 Courbevoie  
784824 153 RCS 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  
315 172 445 RCS Nanterre  
Nomination : AG du 12 juillet 2006  
Fin de mandat : exercice 2009

#### Patrick de CAMBOURG

61, rue Henri-Régnauld  
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



# Document de référence

## Table de concordance

Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004		N° de page
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>	
<b>1.1.</b>	<b>Personnes responsables des informations contenues dans le document de référence</b>	<b>105</b>
<b>1.2.</b>	<b>Déclaration des personnes responsables du document de référence</b>	<b>105</b>
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	
<b>2.1.</b>	<b>Nom et adresse des contrôleurs légaux</b>	<b>105</b>
<b>2.2.</b>	<b>Démission des contrôleurs légaux</b>	-
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>	
<b>3.1.</b>	<b>Informations historiques</b>	<b>2</b>
<b>3.2.</b>	<b>Informations intermédiaires</b>	-
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>	
<b>5.1.</b>	<b>Historique et évolution de la Société</b>	<b>34</b>
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial	34
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement	34
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie	34
5.1.4.	Siège social et forme juridique	34
5.1.5.	Événements importants	6-7;54
<b>5.2.</b>	<b>Investissements</b>	
5.2.1.	Description des principaux investissements de l'exercice	7-9;15;19;54;61
5.2.2.	Description des investissements en cours	9;15;19
5.2.3.	Description des investissements futurs	-
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>	
<b>6.1.</b>	<b>Principales activités</b>	
6.1.1.	Nature des activités	2 <sup>e</sup> de couverture;34
6.2.2.	Nouveaux produits ou nouveaux développements	-
<b>6.2.</b>	<b>Principaux marchés</b>	2 <sup>e</sup> de couverture
<b>6.3.</b>	<b>Événements exceptionnels</b>	-
<b>6.4.</b>	<b>Dépendances éventuelles</b>	<b>20;23-25</b>
<b>6.5.</b>	<b>Position concurrentielle</b>	-
<b>7.</b>	<b>Organigramme</b>	
<b>7.1.</b>	<b>Description du Groupe</b>	<b>38</b>
<b>7.2.</b>	<b>Liste des filiales importantes</b>	<b>38;88</b>
<b>8.</b>	<b>Propriétés immobilières</b>	
<b>8.1.</b>	<b>Immobilisations corporelles importantes</b>	<b>10-12;50;74;82</b>
<b>8.2.</b>	<b>Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>Examen de la situation financière et des résultats</b>	
<b>9.1.</b>	<b>Situation financière</b>	<b>1;2;9;20-21;52-53;64-72</b>
<b>9.2.</b>	<b>Résultat d'exploitation</b>	
9.2.1.	Facteurs importants	16-17
9.2.2.	Changements importants	16-17
9.2.3.	Facteurs d'influence	-
<b>10.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>	
<b>10.1.</b>	<b>Capitaux de l'émetteur</b>	<b>37-38;53;67-68</b>
<b>10.2.</b>	<b>Source et montant des flux de trésorerie</b>	<b>54</b>
<b>10.3.</b>	<b>Conditions d'emprunt et structure financière</b>	<b>20-21</b>
<b>10.4.</b>	<b>Restrictions à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur</b>	-
<b>10.5.</b>	<b>Sources de financement attendues</b>	<b>2</b>
<b>11.</b>	<b>Recherche et développement, brevets et licences</b>	-

Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
<b>12. Informations sur les tendances</b>	
12.1. Principales tendances ayant affecté la production, les ventes	1-2;7
12.2. Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives	1-2;9;17
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	
13.1. Principales hypothèses sur lesquelles une prévision ou une estimation a été fondée	-
13.2. Rapport des contrôleurs légaux indépendants	-
13.3. Prévision ou estimation du bénéfice	-
13.4. Prévision de bénéfice incluse dans un prospectus existant	-
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>	
14.1. Organes d'administration et de direction	4-5;27-29;32-33;35;38
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	33
<b>15. Rémunérations et avantages</b>	
15.1. Montants de rémunérations versées et avantages en nature	32;79
15.2. Sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	-
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1. Dates d'expiration des mandats actuels	27-29
16.2. Contrats de service liant les membres des organes d'administration	33
16.3. Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	3-5;43-46
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	27;47
<b>17. Salariés</b>	
17.1. Nombre de salariés	18;41
17.2. Participation et stock-options	39
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	39
<b>18. Principaux actionnaires</b>	
18.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	2° de couverture;38-39
18.2. Existence de droits de vote différents	39
18.3. Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	2° de couverture;38-39
18.4. Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	39
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	20;30-31;63-64;97
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1. Informations financières historiques	49-77;79-96;108
20.2. Informations financières <i>pro forma</i>	-
20.3. États financiers	49-52;79-81
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1. Attestation de vérification des informations financières historiques annuelles	78;97
20.4.2. Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	-
20.4.3. Sources des informations non vérifiées par les contrôleurs légaux	-
20.5. Dates des dernières informations financières	
20.5.1. Dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées	95
20.6. Informations financières intermédiaires	-
20.6.1. Informations trimestrielles ou semestrielles vérifiées	-
20.6.2. Informations trimestrielles ou semestrielles non vérifiées	-
20.7. Politique de distribution de dividende	
20.7.1. Montant des dividendes par action	2;3;18;39
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	25;36;69
20.9. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	21
<b>21. Informations complémentaires</b>	
21.1. Capital social	
21.1.1. Montant du capital social souscrit	18;37
21.1.2. Actions non représentatives du capital	-
21.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	21;39;62
21.1.4. Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	-
21.1.5. Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés	-

Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
21.1.6. Informations sur le capital de membres du groupe objet d'une option	-
21.1.7. Historique du capital social	18;39;62
<b>21.2. Actes constitutifs et statuts</b>	
21.2.1. Objet social	34
21.2.2. Résumé des statuts	34-36
21.2.3. Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	35
21.2.4. Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	35
21.2.5. Description des conditions de convocation aux assemblées	35
21.2.6. Dispositions des statuts relatives au contrôle de la Société	35;39
21.2.7. Dispositions fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique	39
21.2.8. Description des conditions régissant les modifications du capital	37-39
<b>22. Contrats importants</b>	<b>30-31</b>
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt</b>	
<b>23.1. Déclarations d'experts</b>	-
<b>23.2. Informations provenant de tiers</b>	-
<b>24. Documents accessibles au public</b>	<b>36; 108</b>
<b>25. Informations sur les participations</b>	<b>38;61</b>

## Rapport financier annuel

### Table de concordance

Le présent document de référence intègre tous les éléments du rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier ainsi qu'à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF. Une table de concordance entre les documents mentionnés à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF et les rubriques correspondantes du présent document de référence figure ci-après.

Rapport financier annuel	N° de page
<b>Attestation du responsable du document</b>	<b>105</b>
<b>Rapport de gestion</b>	<b>15-47</b>
<b>Analyse des résultats, de la situation financière, des risques et liste des délégations en matière d'augmentation du capital de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)</b>	<b>15-26;38</b>
<b>Informations requises par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique</b>	<b>39</b>
<b>Informations relatives aux rachats d'actions (art. 225-211, al. 2, du Code de commerce)</b>	<b>21</b>
<b>États financiers</b>	
<b>Comptes annuels</b>	<b>79-96</b>
<b>Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels</b>	<b>97</b>
<b>Comptes consolidés</b>	<b>49-77</b>
<b>Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés</b>	<b>78</b>

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809-2004 du 29 avril 2004, les éléments suivants sont inclus par référence :

- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2008, présentés respectivement aux pages 50 à 82 et 83 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro R. 09-030 le 27 avril 2009 ;
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

au 31 décembre 2007, présentés respectivement aux pages 46 à 81 et 82 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro R. 08-078.

*Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Klémurs (21, avenue Kléber – 75116 Paris), ainsi que sur son site Internet ([www.klemurs.fr](http://www.klemurs.fr)) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).*



Ce document est imprimé sur un papier dont la pâte est issue d'arbres provenant de forêts gérées de manière responsable.

Crédits photo : Michel Labelle, Patrick Messina, Rafaël Trapet/Aleph

Conception et réalisation : **PUBLI CORP.** 9316

Impression : IBC Arteprint



En application de son règlement général, notamment l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a enregistré le présent document de référence le 20 avril 2010 sous le numéro R. 10-022. Ce document ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier a été effectué après que l'AMF ait vérifié « si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique par l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.



**KLEMURS**

21, avenue Kléber – 75116 Paris  
Tél.: 33 (0) 1 4067 57 40  
Fax: 33 (0) 1 4067 55 62  
SCA au capital de 82 500 000 euros  
419 711 833 RCS Paris

[www.klemurs.fr](http://www.klemurs.fr)