

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE
PORTANT SUR LES ACTIONS DE



INITIÉE PAR



PRÉSENTÉE PAR

Morgan Stanley

**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES, NOTAMMENT
JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ KLÉMURS**



Le présent document relatif aux autres informations de la société Klémurs a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 19 février 2013, conformément à l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et à l'instruction AMF n°2006-07 du 25 juillet 2006. Le présent document a été établi sous la responsabilité de la société Klémurs.

Le présent document complète la note d'information en réponse de la société Klémurs visée par l'AMF le 19 février 2013 sous le numéro 13-046, en application d'une décision de conformité du même jour.

Le présent document est disponible gratuitement sur les sites internet de Klémurs (www.klemurs.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et peut être obtenu sans frais auprès de :

Klémurs
21 avenue Kléber
75116 Paris

Un communiqué sera diffusé au plus tard le 20 février 2013 conformément aux dispositions des articles 231-28 et 221-3 du règlement général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

TABLE DES MATIÈRES

1.	INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ KLEMURS	3
2.	ÉVÉNEMENTS RÉCENTS INTERVENUS DEPUIS LE DÉPÔT DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE DE KLÉMURS	4
2.1	Communiqué de presse du 24 juillet 2012 – Résultats semestriels 2012	4
2.2	Communiqué de presse du 22 octobre 2012 – Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2012	15
2.3	Communiqué de presse du 2 janvier 2013 – Klémurs renouvelle l'ensemble de ses baux avec Buffalo Grill pour une durée ferme de 12 ans	16
2.4	Communiqué de presse du 31 janvier 2013 – Résultats annuels 2012 : Loyers à 44,0 M€ : +4,1% ; Cash-flow net courant: 2,8€ par action (+8,8%)	17
3.	CAPITAL SOCIAL DE KLEMURS	32
4.	PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PRÉSENT DOCUMENT.....	32

1. INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ KLEMURS

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), il est précisé que les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la société Klémurs figurent dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 28 mars 2012 sous le numéro D.12-0232 (le « **Document de Référence** »), et dans le rapport financier semestriel de Klémurs au 30 juin 2012 (le « **Rapport Financier Semestriel** »), sous réserve de ce qui est indiqué dans le présent document.

Le présent document intègre par référence le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel.

Le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel sont disponibles en version électronique sur le site internet de Klémurs (www.klemurs.fr), rubrique « Documentation ». Le Document de Référence est disponible en version électronique sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org). Le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel peuvent par ailleurs être obtenus sans frais auprès de Klémurs, 21 avenue Kléber 75116 Paris.

Klémurs a notamment publié les communiqués et déclarations suivants depuis le dépôt du Document de Référence :

- Communiqué de presse du 25 avril 2012 intitulé « Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012 : +2,5% à périmètre constant » ;
- Déclarations des 10 juillet 2012 et 11 janvier 2013 intitulées « Bilan semestriel du contrat de liquidité avec Exane BNP Paribas » ;

Ces déclarations et communiqués de presse sont disponibles en ligne sur le site internet de Klémurs (www.klemurs.fr) rubrique « Documentation ».

Les communiqués portant sur les événements significatifs survenus depuis le dépôt du Document de Référence sont reproduits à la Section 2 ci-dessous.

2. EVÉNEMENTS RÉCENTS INTERVENUS DEPUIS LE DÉPÔT DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE DE KLÉMURS

2.1 Communiqué de presse du 24 juillet 2012 – Résultats semestriels 2012

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2012 : CASH-FLOW NET COURANT : 1,35 € PAR ACTION (+1,0%)

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Variation (%)	Variation à périmètre constant
Loyers	21,9	21,1	+3,7%	+2,1%
Loyers nets	20,3	19,8	+2,2%	
Cash-flow d'exploitation	20,3	19,9	+2,0%	
<i>En euro par action</i>				
Cash-flow net courant	1,35	1,34	+1,0%	
<i>En euros par action</i>	30 juin 2012	31 décembre 2011	30 juin 2011	Variation sur 12 mois
EPRA NNAV¹	26,7	26,8	25,4	+5,1%

¹ Actif Net Réévalué hors droits, après fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers.

Le Conseil de surveillance s'est réuni au siège de la Société le 18 juillet 2012 pour examiner les comptes arrêtés par le Gérant le 16 juillet 2012.

Les comptes consolidés semestriels ont fait l'objet d'un examen limité et le rapport des commissaires aux comptes a été émis ce jour.

LOYERS : +2,1% A PERIMETRE CONSTANT

Au cours du 1^{er} semestre 2012, Klémurs a perçu un montant de loyers de 21,9 millions d'euros soit une progression de 3,7%. A périmètre constant, la hausse de 2,1% résulte :

- D'une part de l'effet positif de l'indexation sur les loyers minima garantis dont l'impact moyen est de 4,1%. A noter que 65% des baux en valeur ont été indexés sur l'indice du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2011, en hausse de 5,01% ;
- D'autre part, de la diminution des loyers variables basés sur les chiffres d'affaires des locataires.

A champ courant, les loyers bénéficient également de l'effet des acquisitions réalisées en octobre 2011 (murs de quatre jardineries Delbard et d'un restaurant en bail à construction) qui fait plus que compenser l'impact de la cession d'une cafeteria à Saint-Malo également réalisée en 2011.

Klémurs confirme la solidité de ses indicateurs d'activité : le **taux d'occupation financier** est **élevé (99,1%)**, le **taux d'impayés faible (0,4%)**.

CASH-FLOW NET COURANT PAR ACTION : +1,0%

Après prise en compte du coût de l'endettement net (9,1 M€), le **cash-flow net courant** atteint 11,1 millions d'euros au 30 juin 2012, soit **1,35 euro par action contre 1,34 euro un an plus tôt (+1,0%)**.

EPRA NNNAV PAR ACTION : 26,7 EUROS

La valeur du patrimoine, hors droits, s'établit à **627,4 millions d'euros** au 30 juin 2012, contre 629,5 millions d'euros à fin 2011. Le taux de rendement moyen des actifs Klémurs est de 7,0%, inchangé par rapport au 31 décembre 2011.

L'EPRA NNNAV par action atteint **26,7 euros** contre 26,8 euros à fin 2011. Pour mémoire, Klémurs a procédé à la distribution de 1,20 euro par action le 17 avril 2012.

PERSPECTIVES 2012

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

ANNEXES

- A. COMPTES CONSOLIDÉS AU 30/06/2012
- B. ACTIVITÉ DU 1^{er} SEMESTRE 2012
- C. RÉSULTAT CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE
- D. ÉVOLUTION DU CASH FLOW PAR ACTION
- E. PERSPECTIVES 2012
- F. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ
 - a. Méthodologie
 - b. Valorisation du patrimoine
 - c. Détermination de l'Actif Net Réévalué
- G. POLITIQUE FINANCIÈRE
 - 1. Ressources financières
 - 2. Couverture du risque de taux
 - 3. Ratios financiers
 - 4. Coût de la dette
- H. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

A- COMPTES CONSOLIDES AU 30/06/2012
ETAT DU RESULTAT GLOBAL (FORMAT EPRA)

<i>en milliers d'euros</i>	30 juin 2012	30 juin 2011
Revenus locatifs	21 954	21 191
Charges sur terrain (foncier)	-125	-3
Charges locatives non récupérées	-122	
Charges sur immeuble (propriétaire)	-1 413	-1 342
Loyers nets	20 294	19 846
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		
Autres produits d'exploitation	4	48
Frais de personnel		
Autres frais généraux	-38	-38
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	-6 510	-4 827
Provisions risques et charges		
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation		1 007
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés		-1 064
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	0	-57
Résultat Opérationnel	13 750	14 972
Produits financiers	1	1
Charges financières	-10 524	-8 817
Coût de l'endettement net	-10 523	-8 816
Variation de valeur des instruments financiers		
Effet des actualisations		-20
Résultat avant impôts	3 227	6 136
Impôts sur les sociétés		
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 227	6 136
dont		
Part du groupe	3 227	6 136
Participations ne donnant pas le contrôle		
Nombre moyen d'actions non dilué	8 232 062	8 238 629
Résultat Global non dilué par action en euros	0,4	0,7
Nombre moyen d'actions dilué	8 232 062	8 238 629
Résultat Global dilué par action en euros	0,4	0,7

<i>en milliers d'euros</i>	30 juin 2012	30 juin 2011
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 227	6 136
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	1 280	7 421
Résultat de cession d'actions propres	-20	58
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	1 300	7 363
Profits et pertes de conversion		
Impôt sur les autres éléments du résultat global		
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	-	-
Résultat global total	4 507	13 557
dont		
Part du Groupe	4 507	13 557
Participations ne donnant pas le contrôle		
Résultat Global par action en euros	0,5	1,6
Résultat Global dilué par action en euros	0,5	1,6

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE (FORMAT EPRA)

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

ETAT DU RESULTAT GLOBAL – JUSTE VALEUR (FORMAT EPRA)

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

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

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE – JUSTE VALEUR (FORMAT EPRA)

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

B. ACTIVITÉ DU 1^{er} SEMESTRE 2012

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

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

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

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

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

C. RÉSULTAT CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE

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

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

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

¹ Indice du coût de la construction

D. ÉVOLUTION DU CASH FLOW PAR ACTION

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

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

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

E. PERSPECTIVES 2012

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

F. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

a. Méthodologie

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

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

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

b. Valorisation du patrimoine

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

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

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

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

c. Détermination de l'Actif Net Réévalué

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

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

¹ y compris mise en valeur de marché des instruments financiers

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

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

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

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

G. POLITIQUE FINANCIÈRE

1. Ressources financières

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

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

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

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

2. Couverture du risque de taux

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

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

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

3. Ratios financiers

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

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

⁽¹⁾ hors dettes subordonnées

4. Coût de la dette

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

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

H. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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

2.2 Communiqué de presse du 22 octobre 2012 – Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2012

« CHIFFRE D'AFFAIRES DU 3T 2012 : 10,9 M€, 9 MOIS 2012 : 33,0 M€

<i>En millions d'euros</i>	<i>3T 2012</i>	<i>9 mois 2012</i>	<i>9 mois 2011</i>	<i>Variation sur 9 mois</i>
Loyers	11,1	33,0	32,0	+3,3%
<i>Dont périmètre constant</i>	<i>10,9</i>	<i>32,4</i>	<i>31,9</i>	<i>+1,7%</i>
Chiffre d'affaires	11,1	33,0	32,0	+3,3%

LOYERS EN HAUSSE DE 3,3% SUR LES 9 PREMIERS MOIS DE L'ANNEE

Au cours du 3^{ème} trimestre 2012, Klémurs a perçu un montant de loyers de 10,9 millions d'euros, portant son chiffre d'affaires pour les neuf premiers mois de l'année 2012 à 33,0 millions d'euros, soit une hausse de 3,3%. A périmètre constant, les loyers progressent de 1,7% sous l'effet :

- De l'impact positif de l'indexation (+4,1%) sur les loyers minima garantis ; à noter que 65% des baux en valeurs ont été indexés sur l'ICC du 2^{ème} trimestre 2011, en hausse de 5,01%.
- D'une baisse des loyers variables.

A périmètre courant, le chiffre d'affaires comprend la contribution des acquisitions réalisées en octobre 2011 (jardineries Delbard et restaurant en bail à construction) qui compense au-delà de l'impact de la cession d'une cafeteria à Saint-Malo en 2011.

Les indicateurs clés de Klémurs restent solides : le taux d'occupation financier est élevé (99,1%), le taux d'impayés faible (0,5%).

PERSPECTIVES

Klémurs s'attend à une légère hausse de ses loyers sur l'ensemble de l'année 2012 grâce à l'impact positif de l'indexation et à la contribution des acquisitions 2011. Klémurs ne prévoit pas d'acquisitions ou d'investissements significatifs.

En 2013, les loyers de Klémurs s'inscriront en hausse sous l'effet d'une indexation positive³.

³ Pour mémoire, les indices ICC et ILC du 2^{ème} trimestre 2012 ont été publiés par l'INSEE. L'ICC s'inscrit ainsi en hausse de 4,58%, l'ILC de 3,07%.

2.3 Communiqué de presse du 2 janvier 2013 – Klémurs renouvelle l'ensemble de ses baux avec Buffalo Grill pour une durée ferme de 12 ans

Klémurs et Buffalo Grill ont signé le 26 décembre 2012 le renouvellement par anticipation de l'ensemble de leurs baux visant ainsi à inscrire de nouveau leur partenariat immobilier dans une perspective de long terme.

L'accord porte sur la totalité des baux des restaurants sous enseigne Buffalo Grill, à savoir 157 restaurants dont 128 arrivaient à échéance en 2015 et 29 entre 2016 et 2018. Il comprend les termes principaux suivants :

- Le passage à l'indexation des baux sur l'ILC, l'indice des loyers commerciaux, soit l'indice actuellement retenu par la plupart des preneurs dans l'univers du commerce. Ainsi dorénavant, 90% des baux de Klémurs feront référence à l'ILC ;
- Un engagement sur une nouvelle durée ferme de 12 ans à compter du 1er janvier 2013, venant ainsi augmenter significativement la visibilité sur les cash-flows futurs de ce portefeuille. La durée résiduelle moyenne des baux en place sur l'ensemble du patrimoine de Klémurs est ainsi portée de 4,4 à 9,7 années ;
- Un ajustement des loyers minima garantis fixés au titre de 2013 à 23,9 millions d'euros contre 26,5 millions d'euros en 2012. Ces baux restent assortis d'une clause de loyer variable.

PERSPECTIVES

Sur les 9 premiers mois de 2012, les loyers perçus de Buffalo Grill représentaient 62,5% des loyers consolidés de Klémurs qui s'élevaient à 33,0 millions d'euros.

L'accord conclu avec Buffalo Grill n'a pas d'impact sur les loyers de Klémurs de 2012. Compte tenu du montant des loyers renégociés avec Buffalo Grill avec effet au 1er janvier 2013, qui n'est pas totalement compensé par l'impact positif de l'indexation des loyers à percevoir sur le reste du portefeuille, les loyers de Klémurs en 2013 devraient s'inscrire en légère baisse.

Les experts immobiliers en charge de l'évaluation du portefeuille de Klémurs au 31 décembre 2012 ont été informés des termes de cet accord.

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

2.4 Communiqué de presse du 31 janvier 2013 – Résultats annuels 2012 : Loyers à 44,0 M€ : +4,1% ; Cash-flow net courant: 2,8€ par action (+8,8%)

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

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

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

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

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

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

BONNE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

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

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

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

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

PARTENARIAT RENOUVELÉ ET RENFORCÉ AVEC BUFFALO GRILL

Klémurs et Buffalo Grill ont signé le 26 décembre 2012 un accord confirmant leur partenariat immobilier dans une perspective de long terme. À compter du 1^{er} janvier 2013, les baux de 157 restaurants ont été renouvelés par anticipation, pour une durée ferme de 12

ans, et seront indexés à l'ILC⁴. Ces baux restent assortis d'une clause de loyer variable. Klémurs et Buffalo Grill se sont également accordés sur un ajustement à appliquer aux loyers minima garantis, qui sont fixés à 23,9 millions d'euros au titre de 2013 contre 26,5 millions d'euros en 2012.

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

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

VALORISATION DU PORTEFEUILLE

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

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

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

L'ANR liquidatif (EPRA NNNAV²) s'établit à 24,6 euros par action à fin 2012, en baisse de 2,2 euros par rapport à fin 2011, du fait de la diminution des plus-values latentes sur le portefeuille (-17,7 M€). Pour mémoire, Klémurs a procédé à la distribution aux actionnaires de 1,20 euro par action le 17 avril 2012.

POLITIQUE FINANCIÈRE

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

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

PERSPECTIVES 2013

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

⁴ Indice des loyers commerciaux

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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

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

ANNEXES

- A. COMPTES CONSOLIDES
- B. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES
 - 1. Principes de préparation des états financiers
 - 2. Périmètre de consolidation
- C. ACTIVITE DE L'EXERCICE
- D. RESULTAT CONSOLIDE DE L'EXERCICE
- E. RESULTAT SOCIAL
- F. EVOLUTION DU CASH-FLOW PAR ACTION
- G. PERSPECTIVES 2013
- H. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ANR (ACTIF NET RÉÉVALUÉ)
 - 1. Méthodologie
 - 2. Valorisation du patrimoine immobilier
 - 3. Détermination de l'Actif Net Réévalué
- I. POLITIQUE FINANCIÈRE
 - 1. Ressources financières
 - 2. Couverture du risque de taux
 - 3. Ratios financiers
 - 4. Coût de la dette
- J. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

A. COMPTES CONSOLIDES

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (FORMAT EPRA)

<i>en milliers d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Revenus locatifs	44 012	42 379
Charges sur terrain (foncier)	-252	-7
Charges locatives non récupérées	-99	-216
Charges sur immeuble (propriétaire)	-2 327	-2 768
Loyers nets	41 334	39 388
Autres produits d'exploitation	29	52
Autres frais généraux	-75	-75
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	-18 677	-9 649
<i>Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation</i>		2 257
<i>Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés</i>		-2 037
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation		220
Résultat Opérationnel	22 611	29 936
<i>Produits financiers</i>	3	3
<i>Charges financières</i>	-20 738	-17 810
Coût de l'endettement net	-20 735	-17 807
Variation de valeur des instruments financiers		
Effet des actualisations		-37
Résultat avant impôts	1 876	12 092
Impôts sur les sociétés		
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 876	12 092
dont		
Part du groupe	1 876	12 091
Participations ne donnant pas le contrôle	0	1
Nombre moyen d'actions non dilué	8 230 753	8 235 753
Résultat Global non dilué par action en euros	0,2	1,5
Nombre moyen d'actions dilué	8 230 753	8 235 753
Résultat Global dilué par action en euros	0,2	1,5

<i>en milliers d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 876	12 092
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	5 011	-1 906
Résultat de cession d'actions propres	-27	27
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	5 038	-1 933
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées		
Résultat global total	6 887	10 186
dont		
Part du Groupe	6 887	10 185
Participations ne donnant pas le contrôle	0	1
Résultat Global par action en euros	0,8	1,2
Résultat Global dilué par action en euros	0,8	1,2

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Immeubles de placement	525 969	544 387
Immeubles de placement en cours de construction	165	
Autres actifs non courants	87	84
Instruments dérivés non courants		
Impôts différés actifs		
ACTIFS NON COURANTS	526 221	544 471
Clients et comptes rattachés	1 988	2 429
Autres créances	751	1 162
<i>Créances fiscales</i>	342	546
<i>Autres débiteurs</i>	408	616
Instruments dérivés courants		
Trésorerie et équivalents trésorerie	391	217
ACTIFS COURANTS	3 130	3 808
TOTAL ACTIF	529 351	548 279
Capital	82 500	82 500
Primes	40 670	45 207
Réserve légale	1 216	918
Réserves consolidées	6 197	-4 956
- <i>Actions propres</i>	-354	-334
- <i>Réserve de couverture</i>	-25 019	-30 057
- <i>Réserves sur autres instruments de capitaux propres</i>	-3 457	-3 457
- <i>Autres réserves consolidées</i>	34 924	28 831
- <i>Report à nouveau</i>	103	61
Résultat consolidé	1 876	12 091
Capitaux propres part du Groupe	132 459	135 760
Participations ne donnant pas le contrôle	7	7
CAPITAUX PROPRES	132 466	135 767
Passifs financiers non courants	315 700	319 574
Instruments dérivés non courants	22 291	31 978
Dépôts et cautionnements	7 520	7 209
Impôts différés passifs		
PASSIFS NON COURANTS	345 511	358 761
Passifs financiers courants	50 345	50 888
Concours bancaires		68
Dettes fournisseurs	1	1 528
Autres dettes	172	351
Instruments dérivés courants		
Dettes fiscales et sociales	856	916
PASSIFS COURANTS	51 374	53 751
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	529 351	548 279

ETAT DU RESULTAT GLOBAL – JUSTE VALEUR (FORMAT EPRA)

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Revenus locatifs	44 012	42 379
Charges sur terrain (foncier)	-244	
Charges locatives non récupérées	-99	-216
Charges sur immeuble (propriétaire)	-2 274	-2 709
Loyers nets	41 395	39 454
Autres produits d'exploitation	29	52
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-34 289	23 762
Autres frais généraux	-75	-75
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement		
<i>Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation</i>		2 257
<i>Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés</i>		-2 230
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation		27
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	7 060	63 220
<i>Produits financiers</i>	3	3
<i>Charges financières</i>	-20 738	-17 810
Coût de l'endettement net	-20 735	-17 807
Variation de valeur des instruments financiers		
Effet des actualisations		-37
RÉSULTAT AVANT IMPOTS	-13 675	45 376
Impôts sur les sociétés		
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	-13 675	45 376
dont		
Part du groupe	-13 676	45 374
Participations ne donnant pas le contrôle	1	2
Nombre moyen d'actions non dilué	8 230 753	8 235 753
Résultat Global non dilué par action en euros	-1,7	5,5
Nombre moyen d'actions dilué	8 230 753	8 235 753
Résultat Global dilué par action en euros	-1,7	5,5

<i>en milliers d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Résultat net de l'ensemble consolidé	-13 675	45 376
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	5 011	-1 906
Résultat de cession d'actions propres	-27	27
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	5 038	-1 933
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées		
Résultat global total	-8 664	43 470
dont		
Part du Groupe	-8 665	43 468
Participations ne donnant pas le contrôle	1	2
Résultat Global par action en euros	-1,1	5,3
Résultat Global dilué par action en euros	-1,1	5,3

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE – JUSTE VALEUR (FORMAT EPRA)

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Immeubles de placement		
Juste valeur des immeubles de placement	595 530	629 378
Immeubles de placement en cours de construction		
Autres actifs non courants	87	84
Instruments dérivés non courants		
Impôts différés actifs		
ACTIFS NON COURANTS	595 617	629 462
Clients et comptes rattachés	1 971	2 429
Autres créances	719	1 069
<i>Créances fiscales</i>	342	546
<i>Autres débiteurs</i>	377	523
Instruments dérivés courants		
Trésorerie et équivalents trésorerie	391	217
ACTIFS COURANTS	3 081	3 715
TOTAL ACTIF	598 698	633 177
Capital	82 500	82 500
Primes	40 670	45 207
Réserve légale	1 216	918
Réserves consolidées	91 095	46 569
- <i>Actions propres</i>	-354	-334
- <i>Réserve de couverture</i>	-25 019	-30 057
- <i>Juste valeur des immeubles de placement</i>	84 897	51 615
- <i>Réserves sur autres instruments de capitaux propres</i>	-3 457	-3 457
- <i>Autres réserves consolidées</i>	34 925	28 831
- <i>Report à nouveau</i>	103	61
Résultat consolidé	-13 676	45 374
Capitaux propres part du Groupe	201 805	220 658
Participations ne donnant pas le contrôle	8	7
CAPITAUX PROPRES	201 813	220 665
Passifs financiers non courants	315 700	319 574
Instruments dérivés non courants	22 291	31 978
Dépôts et cautionnements	7 520	7 209
Impôts différés passifs		
PASSIFS NON COURANTS	345 511	358 761
Passifs financiers courants	50 345	50 888
Concours bancaires		68
Dettes fournisseurs	1	1 528
Autres dettes	172	351
Instruments dérivés courants		
Dettes fiscales et sociales	856	916
PASSIFS COURANTS	51 374	53 751
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	598 698	633 177

B. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1. Principes de préparation des états financiers

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2012 du groupe Klémurs ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

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

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

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

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

- Amendement à IFRS 7 : Informations à fournir -Transferts d'actifs financiers

Cette norme n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2012. L'application de cette norme est prospective et n'a donc aucune incidence sur le traitement comptable des opérations antérieures au 1er janvier 2012.

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

- Amendement à IAS 1: Présentation des états financiers – Présentation des postes des autres éléments du résultat global
- Amendement à IAS 12: Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents
- Amendement à IAS 19: Avantages au personnel
- Amendement à IAS 32: Compensation des actifs et passifs financiers
- Amendement à IFRS 7: Information à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers
- ☐ Amendement à IFRS 27: Etats financiers individuels
- Amendement à IAS 28: Participation dans des entreprises associées et coentreprises
- Amendement à IFRS 1: Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants
- IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- IFRS 11 : Accords conjoints
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités
- IFRS 13 : Evaluation de la juste valeur

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

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

- IFRS 9 : Instruments financiers
- Amendements IFRS 10, 11, 12 : Dispositions transitoires

2. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation Groupe n'a pas évolué au cours de l'année 2012. Le Groupe consolide 3 sociétés par intégration globale.

C. ACTIVITE DE L'EXERCICE

En 2012, Klémurs a perçu un montant de 44,0 millions d'euros de loyers, contre 42,3 millions d'euros en 2011 (+4,1%).

L'évolution des loyers reflète l'impact des acquisitions réalisées en octobre 2011 (4 jardineries Delbard et un restaurant à bail en construction) qui fait plus que compenser celui de la cession d'une cafeteria à Saint-Malo en 2011.

À périmètre constant, les loyers progressent de: 2,4%, principalement sous l'effet de :

- L'impact positif de l'indexation (+4,1%) sur les loyers minima garantis ; 65% des baux en valeurs étaient indexés sur l'ICC⁶ du 2^{ème} trimestre 2011, en hausse de 5,01%.
- D'une baisse des loyers variables

Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation financier s'établit à 99,1% à comparer à 99,0% à fin décembre 2011. Le taux d'impayés reste faible (0,5%).

Klémurs et Buffalo Grill ont signé le 26 décembre 2012 un accord prévoyant le renouvellement par anticipation de l'ensemble de leurs baux visant ainsi à inscrire de nouveau leur partenariat immobilier dans une perspective de long terme. L'accord porte sur la totalité des baux des restaurants sous enseigne Buffalo Grill, à savoir 157 restaurants dont 128 arrivaient à échéance en 2015 et 29 entre 2016 et 2018. Il comprend les termes principaux suivants :

- Le passage à l'indexation des baux sur l'ILC⁷, l'indice des loyers commerciaux, soit l'indice actuellement retenu par la plupart des preneurs dans l'univers du commerce. Ainsi dorénavant, 90% des baux de Klémurs feront référence à l'ILC.
- Un engagement sur une nouvelle durée ferme de 12 ans à compter du 1^{er} janvier 2013, venant ainsi augmenter significativement la visibilité sur les cash-flows futurs de ce portefeuille. La durée résiduelle moyenne des baux en place sur l'ensemble du patrimoine de Klémurs est ainsi portée de 4,4 à 9,7 années.
- Un ajustement des loyers minima garantis fixés au titre de 2013 à 23,9 millions d'euros contre 26,5 millions d'euros en 2012. Ces baux restent assortis d'une clause de loyer variable.

Les experts immobiliers en charge de l'évaluation du portefeuille de Klémurs au 31 décembre 2012 ont été informés des termes de cet accord.

⁶ Indice du coût de la construction

⁷ Indice des loyers commerciaux

D. RESULTAT CONSOLIDE DE L'EXERCICE

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011	Var (%)
Loyers	44,0	42,3	4,1%
Autres revenus locatifs	0,0	0,1	
Charges locatives non récupérées	-0,1	-0,2	
Charges sur immeubles	-2,6	-2,8	
Loyers nets	41,3	39,4	4,9%
Autres produits d'exploitation	0,0	0,1	
Dotations aux amortissements	-14,2	-13,9	
Reprises nettes de provisions	-4,5	4,2	
Autres frais généraux	-0,1	-0,1	
Résultat d'exploitation	22,6	29,7	-24,0%
Coût de l'endettement net	-20,7	-17,8	
Résultat de cession	0,0	0,2	
Effet des actualisations	0,0	0,0	
Résultat avant impôts	1,9	12,1	
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	
Résultat net	1,9	12,1	

Les charges sur immeubles et terrains comprennent des honoraires à hauteur de 2,1 millions d'euros, des charges de location de terrains pour 0,3 million d'euros et des impôts pour 0,2 million d'euros.

La diminution de la valeur du patrimoine a engendré 4,5 millions euros de provisions pour dépréciation principalement dues aux actifs Buffalo Grill.

La hausse du coût de la dette nette s'explique par la hausse des marges lors du refinancement du crédit syndiqué en décembre 2011, partiellement compensée par la baisse des taux courts et la diminution des instruments de couverture de taux.

E. RESULTAT SOCIAL

Le traitement comptable applicable aux actifs financés en crédit-bail diffère dans les comptes sociaux et dans les comptes consolidés. En effet, la partie terrain des redevances est annulée dans les comptes consolidés. L'amortissement de la partie construction est accéléré dans les comptes sociaux, ce qui a pour conséquence d'augmenter la charge d'amortissement dans les comptes sociaux.

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011
Produits d'exploitation	45,7	47,1
Dotations aux amortissements	-17,2	-18,4
Charges d'exploitation	-10,7	-7,2
Résultat d'exploitation	17,8	21,6
Quote-part de résultat des filiales	0,4	0,4
Résultat financier	-19,3	-15,7
Résultat courant avant impôt	-1,1	6,2
Résultat exceptionnel	-0,5	-0,3
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0
Résultat net	-1,6	6,0

Le résultat d'exploitation diminue de 3,9 millions d'euros. Les produits d'exploitation en 2011 avaient fortement augmenté, bénéficiant de 3,2 million euros de reprises de provision pour dépréciation d'actifs, tandis que les reprises ont été de 2 millions d'euros en 2012.

F. EVOLUTION DU CASH-FLOW PAR ACTION

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011	Var (%)
Résultat d'exploitation	22,6	29,7	
+ Dotations aux amortissements et provisions	18,7	9,6	
Cash-flow d'exploitation courant	41,3	39,4	4,8%
- Coût de l'endettement net	-17,8	-17,8	0,2%
Cash-flow courant avant impôts	23,4	21,6	8,7%
- Impôts sur les sociétés courants	0,0	0,0	
Cash-flow net courant	23,4	21,6	8,7%
<i>Par action (en euros)</i>			
Nombre d'actions	8 230 753	8 235 753	
Cash-flow net courant par action	2,8	2,6	8,8%

G. PERSPECTIVES 2013

Compte tenu du montant des loyers renégociés avec Buffalo Grill avec effet au 1^{er} janvier 2013, qui n'est pas totalement compensé par l'impact positif de l'indexation des loyers à percevoir sur le reste du portefeuille, les loyers de Klémurs en 2013 devraient s'inscrire en légère baisse.

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

H. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ANR (ACTIF NET RÉÉVALUÉ)

1. Méthodologie

L'actif net réévalué par action est calculé au 31 décembre et au 30 juin de chaque année. La méthode consiste à ajouter aux fonds propres consolidés les plus-values latentes sur le portefeuille immobilier résultant de la différence entre les valeurs de marché des actifs estimées par un expert et leur valeur nette telle que reportée dans les comptes consolidés élaborés selon la méthode du coût.

Les missions confiées aux experts ont été conduites conformément au code de déontologie des SIIC, aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNC présidé par M. Barthès de Ruyther et selon les normes de la RICS et de l'IVSC.

Au 31 décembre 2012, ces expertises ont été réalisées par les experts suivants :

Experts	Patrimoine	Nombre d'actifs	En valeur (M€, droits compris)	%	Type de rapport en juin	Type de rapport en décembre
RCGE 62%	- Buffalo Grill	157	370	59%	résumé	détaillé + résumé
	- Autres	5	21	3%	résumé	détaillé + résumé
BNP Paribas Real Estate 38%	- Défi Mode	102	130	21%	résumé	détaillé + résumé
	- Cap Nord	14	39	6%	résumé	détaillé + résumé
	- King Jouet	21	23	4%	résumé	détaillé + résumé
	- Akene	3	21	3%	résumé	détaillé + résumé
	- Sephora	2	11	2%	résumé	détaillé + résumé
	- Delbard	6	12	2%	résumé	détaillé + résumé
	- Da Costa	6	5	1%	résumé	détaillé + résumé
TOTAL		316	632	100%		

Les honoraires versés aux experts sont arrêtés préalablement au travail d'évaluation et fixés sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la complexité des actifs évalués. Le montant des honoraires est entièrement indépendant de la valorisation des actifs.

<i>en milliers d'euros HT</i>	31 décembre 2012
Experts	Honoraires d'expertises
RCGE	136,3
BNP Paribas Real Estate Valuation	175,9
TOTAL	312,2

Aucun honoraire n'a été versé à ces deux experts évaluateurs au titre de missions de conseil au cours de l'exercice 2012.

2. Valorisation du patrimoine immobilier

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

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011	Var	Var (%)
Périmètre constant	584,6	619,2	-34,6	-5,6%
Périmètre variable	11,5	10,4	1,1	-
Total patrimoine	596,1	629,5	-33,5	-5,3%

Le périmètre constant comprend tous les actifs détenus et expertisés au 31 décembre 2011 et non cédés depuis. Le périmètre variable inclut les acquisitions d'octobre 2011 (murs de jardinerie Delbard, restaurant en bail à construction), dont le prix d'acquisition a été utilisé pour en déterminer la valeur.

Le taux de rendement moyen retenu par les experts pour les actifs de Klémurs est de 7,1% hors droits (6,6% droits compris). L'effet de la baisse des loyers de Buffalo Grill est partiellement compensé par l'allongement de la durée des baux qui limite la hausse du taux de rendement à 10 points de base sur l'ensemble du portefeuille par rapport au 31 décembre 2011, et en conséquence la baisse de la valeur du patrimoine à 34,2 millions d'euros.

3. Détermination de l'Actif Net Réévalué

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

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2012	31 décembre 2011	Var (%)	30 juin 2012
Situation nette ¹	132,5	135,8	-2,4%	130,1
Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)	106,3	124,0		127,6
- Juste valeur des instruments financiers	25,0	30,1		28,8
ANR de remplacement	263,8	289,8	-9,0%	286,5
Droits et frais de cession des actifs	-36,3	-38,9	-6,5%	-38,3
EPRA NAV	227,5	251,0	-	248,2
Impôts effectifs sur plus-values latentes	0,0	0,0	-	0,0
Juste valeur des instruments financiers	-25,0	-30,1	-	-28,8
EPRA NNAV (ANR liquidatif)	202,5	220,9	-	219,4
<i>Nombre d'actions</i>	<i>8 227 456</i>	<i>8 230 911</i>	<i>-</i>	<i>8 231 221</i>
ANR de remplacement	32,1	35,2	-8,9%	34,8
EPRA NAV	27,7	30,5	-9,3%	30,2
EPRA NNAV (ANR liquidatif)	24,6	26,8	-8,3%	26,7

¹ Y compris mise en valeur de marché des instruments financiers

Les fonds propres consolidés n'ont pas varié de manière significative, reflétant l'effet du résultat bénéficiaire sur l'ensemble de l'exercice (1,9 M€) et la variation de la juste valeur des instruments financiers (+5,1 M€). Ils reflètent également l'effet du versement des dividendes au titre de l'exercice 2011 (-10,2 M€), réalisé en avril 2012.

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

L'ANR liquidatif (EPRA NNAV²) s'établit à 24,6 euros par action, en baisse de 8,3% par rapport au 31 décembre 2011 (-2,2€) du fait de la diminution des plus-values latentes sur le portefeuille (-17,7 M€).

I. POLITIQUE FINANCIÈRE

1. Ressources financières

L'endettement net de Klémurs atteint 365,7 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 370,3 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette baisse de 4,6 millions d'euros découle du cash-flow libre dégagé au cours de l'exercice qui fait plus que compenser la distribution de 9,9 millions d'euros versée aux actionnaires en avril 2012.

Au 31 décembre 2012, les ressources financières de Klémurs se répartissent comme suit:

- Des financements à moyen terme accordés par Klépierre sous forme d'un prêt subordonné (50 M€, échéance juillet 2014) et d'un prêt senior (250 M€, échéance décembre 2013).
- Des contrats de crédit-bail représentant un encours total de 19 millions d'euros au 31 décembre 2012 ; la durée moyenne résiduelle de ces financements est de l'ordre de 6 ans ;
- Des financements à court terme, à hauteur de 44 millions d'euros, auprès de la centralisation de trésorerie du groupe Klépierre.

La durée moyenne de la dette de Klémurs, de 1,4 an, lui permet de conserver un coût de la dette modéré pour un risque de refinancement réduit, dans la mesure où Klépierre assure plus de 90% de l'endettement de Klémurs à fin 2012.

2. Couverture du risque de taux

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

Klémurs a procédé au mois de janvier 2012 à l'annulation de 100 millions d'euros de swaps à échéance 2014 et 2015, ce qui a permis à Klémurs de bénéficier sur ce montant d'une baisse plus importante des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2012, 70% de la dette de Klémurs est couverte contre les variations de taux d'intérêt. Le portefeuille de couverture est composé exclusivement de swaps « plain vanilla », pour un montant notionnel total de 250 millions d'euros. Le taux fixe moyen ressort à 4,07%, pour une durée moyenne résiduelle de 2,1 ans.

Au 31 décembre 2012 une hausse des taux de 50 points de base entraînerait une augmentation du coût moyen de la dette de l'ordre de 15 points de base, correspondant à une augmentation du coût de l'endettement de 0.5 million d'euros. Elle aurait aussi pour conséquence une augmentation de 1,6 million d'euros de la valeur de marché des instruments financiers et donc de l'actif net réévalué.

3. Ratios financiers

Au 31 décembre 2012, le ratio de LTV et la valeur du patrimoine réévalué part du groupe sont conformes à l'objectif fixé et au covenant lié au prêt senior de 250 M€ accordé par Klépierre :

Principaux covenants	Montant maximum des financements concernés (M€)	Incidence du non respect	Limites	Valeur au 31/12/2012
Loan-To-Value (Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine)	250	Cas de défaut	Ratio senior ⁽¹⁾ ≤ 60%	49,9%
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 400 M€	632,5

¹ hors dettes subordonnées

4. Coût de la dette

Le coût moyen de la dette de Klémurs sur l'exercice 2012, calculé comme le rapport des frais financiers aux encours moyens de dettes financières, est en légère hausse par rapport à celui constaté au cours de l'exercice 2011 et s'établit à 4,8% (ou + 6 pbs), par rapport au niveau enregistré en 2011.

Cette hausse s'explique essentiellement par la hausse des marges lors du refinancement du crédit syndiqué en décembre 2011, partiellement compensée par la baisse des taux courts.

J. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 31 janvier 2013, Klépierre a annoncé le dépôt auprès de l'Autorité des marchés financiers d'un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société Klémurs qu'elle ne détient pas (soit 15,89% du capital et des droits de vote) au prix de 24,60 euros par action Klémurs. Le conseil de surveillance de Klémurs a exprimé un avis favorable à l'offre lors de sa séance du 29 janvier 2013.

Aucun autre événement important de nature à modifier l'appréciation de la situation financière de Klémurs par rapport à celle qui est en faite dans le présent rapport n'est survenu entre la clôture et la date d'établissement du présent rapport.

3. CAPITAL SOCIAL DE KLEMURS

Au 30 janvier 2013, le capital social et les droits de vote de la Société étaient répartis (sur une base théorique) comme suit :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote (1)
Klépierre SA	6 939 372	84,11 %	6 939 372	84,11 %
Autres nominatifs	4 579	0,05 %	4 579	0,05 %
CNP Assurances	375 000	4,55 %	375 000	4,55 %
Mutavie (MACIF)	375 000	4,55 %	375 000	4,55 %
Flottant	536 025	6,50 %	536 025	6,50 %
Autocontrôle (1)	20 024	0,24 %	20 024	0,24 %
TOTAL	8 250 000	100,00 %	8 250 000	100,00 %

(1) Conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droits de vote telles que les actions auto-détenues en vertu de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PRÉSENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 19 février 2013 auprès de l'Autorité des marchés financiers, et qui sera diffusé le 20 février 2013, soit au plus tard la veille du jour d'ouverture de l'offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par l'Instruction 2006-07 du 25 juillet 2006, dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Klépierre et visant les actions de la société Klémurs. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Laurent Morel

Président du directoire de Klépierre, elle-même présidente de Klépierre Conseil, elle-même gérante de Klémurs