

Paris, Amsterdam, le 14 juin 2012

## Communiqué de presse

### Unibail-Rodamco signe un partenariat pour développer une présence significative en Allemagne

Unibail-Rodamco annonce avoir signé un accord avec Perella Weinberg Real Estate Fund I (PWREF) pour l'acquisition d'une participation de 51% dans la société holding détenant 90,4% de « mfi AG », le deuxième opérateur, investisseur et développeur de centres commerciaux en Allemagne. Le Groupe a également conclu un accord avec PWREF pour l'acquisition de 50% du centre commercial Ruhr-Park, un des plus grands centres commerciaux d'Allemagne.

#### La transaction

La valeur totale des actifs immobiliers sous-jacents faisant l'objet de la transaction s'élève à 1,5 Mds€ auxquels doivent être ajoutés près de 530 Mn€ à investir dans des projets de développement en cours. Au total, le partenariat porte sur 10 actifs existants ou en projet représentant 608 291 m<sup>2</sup>.

Le prix total payé par Unibail-Rodamco pour l'acquisition de ces participations en fonds propres s'élève à 383 Mn€, payables en deux fois : 316 Mn€ lors de la réalisation de la transaction et 67 Mn€ au 30 juin 2014<sup>1</sup>.

Cette transaction comprend :

- L'acquisition d'une participation de 51% dans la société holding détenant 90,4% de « mfi AG » pour un montant de 297 Mn€. Ce prix fait ressortir une valeur d'entreprise totale de « mfi AG » de 1,1 Mds€, correspondant à un taux de rendement<sup>2</sup> de 5,5% et un prix moyen au m<sup>2</sup> de 4 636€/m<sup>2</sup> pour les 5 actifs existants<sup>3</sup>.
- L'acquisition d'une participation de 50% dans la société détenant le centre commercial de Ruhr-Park pour un montant de 86 Mn€, correspondant à une valeur pour 100% de l'actif de 380 Mn€. Le taux de rendement<sup>2</sup> de cette acquisition est de 4,8% et le prix au m<sup>2</sup> de 3 435€/m<sup>2</sup>.

L'accord signé avec PWREF prévoit également :

- Une option de vente pour PWREF de l'intégralité de sa participation de 49%, exerçable entre le 1<sup>er</sup> juillet 2014 et le 31 mars 2017 au prix fixe de 288 Mn€
- Un droit de première offre pour les deux associés
- Un « carried interest » au bénéfice d'Unibail-Rodamco, payable à la sortie de PWREF, sur la base de la création de valeur réalisée sur la période correspondante.

Unibail-Rodamco et PWREF sont également convenus d'étendre ce partenariat à leurs futurs investissements en Allemagne en vue de créer un acteur majeur dans le secteur des centres commerciaux :

- Les développements futurs de centres commerciaux seront exclusivement réalisés par la société commune « mfi AG » ;
- « mfi AG » aura l'exclusivité de la gestion des futurs actifs acquis ;
- Les acquisitions futures de centres commerciaux ou de projets de développement seront réalisées par « mfi AG » ou directement par Unibail-Rodamco et les fonds PWREF.

Le contrôle de « mfi AG » sera exercé conjointement par Unibail-Rodamco et PWREF<sup>4</sup>. Entre le 30 juin 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2015, Unibail-Rodamco aura l'option de prendre le contrôle exclusif de « mfi AG » au travers d'un changement des règles de gouvernance.

<sup>1</sup> 67 Mn€ correspondant à la valeur nette présente du paiement différé de 70 Mn€ en juin 2014

<sup>2</sup> Loyer contractuel annualisé (y compris l'indexation la plus récente) net des charges, divisé par la valeur du portefeuille/actifs existant

<sup>3</sup> Incluant Paunsdorf (Leipzig), Gropius Passagen (Berlin), Pasing Arcaden (Munich) incluant la Phase 2, Gera Arcaden (Gera) et Hofe am Brühl (Leipzig, livré en septembre 2012)

<sup>4</sup> Après une période transitoire de 5 mois

## Pourquoi l'Allemagne?

L'Allemagne dispose du PIB le plus élevé de la zone euro, avec une croissance annuelle de 60 points de base supérieure à la croissance du PIB de la zone euro depuis 2005. L'économie allemande bénéficie de fondamentaux solides avec un taux d'endettement des ménages bas, un taux de chômage faible et une croissance anticipée des salaires qui devraient soutenir la croissance de la consommation. Le marché allemand fait partie des marchés considérés comme les plus attractifs par les grandes enseignes. Il offre par ailleurs une des plus faibles densités de centres commerciaux en Europe avec 130 m<sup>2</sup> GLA de centres commerciaux pour 1 000 habitants à comparer à 249 m<sup>2</sup> GLA<sup>5</sup> pour 1 000 habitants en moyenne en Europe.

## « mfi AG » et Ruhr-Park

Fondée en 1987 et basée à Essen, « mfi AG » est une société intégrée qui associe la gestion d'actifs immobiliers, l'investissement et le développement. Elle compte 586 salariés.

Son portefeuille se compose de 5 centres commerciaux existants situés dans les principales villes allemandes et de 4 projets de développement. « mfi AG » est également prestataire de services en matière de gestion d'actifs et de développement pour compte de tiers, ces activités portant sur 20 centres commerciaux allemands<sup>6</sup> pour un total de 721 150 m<sup>2</sup>. « mfi AG » détient 351 785 m<sup>2</sup> d'actifs existants et ses projets de développement représentent 145 877 m<sup>2</sup>. La société a connu une forte croissance de ses activités avec une augmentation de 14% des surfaces détenues ou gérées entre 2006 et 2012.

Ruhr-Park, localisé au cœur de la Ruhr, la plus grande région d'Allemagne et l'une des plus densément peuplées, est un des plus grands centres commerciaux d'Allemagne<sup>7</sup> avec 110 629 m<sup>2</sup>. Unibail-Rodamco et PWREF exerceront le contrôle conjoint de cet actif<sup>4</sup>.

Au total, cette transaction porte sur 1,3 Mn m<sup>2</sup>. Le portefeuille acquis comprend 2 des 5 plus grands centres commerciaux en Allemagne<sup>(7)</sup> et 7 des 10 actifs existants ou en développement ont une taille supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>. La fréquentation de 4 des 6 actifs existants est comprise entre 8 et 14 Mn de visites annuelles.

Cette transaction devrait être définitive au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, sous réserve des diligences et des conditions de réalisation usuelles. Les acquisitions de « mfi AG » et de Ruhr-Park devraient avoir un effet relatif immédiat sur le résultat net récurrent par action du Groupe. Elles seront initialement consolidées par mise en équivalence. Unibail-Rodamco financera ces acquisitions au moyen de ses lignes de crédit disponibles.

Guillaume Poitrial, Président du Directoire d'Unibail-Rodamco, a déclaré : « Cette transaction constitue une opportunité exceptionnelle de rentrer sur un des marchés immobiliers les plus grands et les plus attractifs d'Europe. Les synergies entre, d'un côté, le portefeuille en forte croissance et la qualité des équipes de « mfi AG » en Allemagne et de l'autre, les savoir-faire et la présence internationale d'Unibail-Rodamco, devraient permettre de générer un excellent retour sur investissement ».

---

<sup>5</sup> Source: CBRE Global investors – European Shopping Centre View 2011

<sup>6</sup> Excluant Ruhr-Park

<sup>7</sup> Source: Shopping Center Report 2011, Institut für Gewerbezentren

| Actif  | Ville           | Total (m <sup>2</sup> ) | Unités       | Fréquentation (en Mn) | Date d'ouverture prévue |
|--|-----------------|-------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|
| <b><u>Actifs existants détenus</u></b>                     |                 |                         |              |                       |                         |
| Paunsdorf  | Leipzig         | 112 757                 | 110          | 12                    |                         |
| Ruhr-Park Bochum   | Bochum          | 110 629                 | 170          | 12                    |                         |
| Gropius Passagen   | Berlin          | 93 228                  | 180          | 14                    |                         |
| Pasing Arcaden 1 & 2 (livraison de l'extension au S1 2013) | Munich          | 51 532                  | 140          | 8                     |                         |
| Gera Arcaden   | Gera            | 38 900                  | 92           | n/a                   |                         |
| Hofe am Brühl  | Leipzig         | 55 368                  | 130          |                       | Sept. 2012              |
| <b>Total actifs existants détenus</b>                      |                 | <b>462 414</b>          | <b>822</b>   |                       |                         |
| <b><u>Actifs en développement</u></b>                      |                 |                         |              |                       |                         |
| Mönchengladbach Arcaden                                    | Mönchengladbach | 44 829                  | 110          |                       | S2-2014                 |
| Recklinghausen Arcaden (en construction)                   | Recklinghausen  | 42 516                  | 130          |                       | S1-2014                 |
| Osnabrück Arcaden  | Osnabrück       | 30 769                  | 76           |                       | S2-2016                 |
| Löhertor Arcaden   | Fulda           | 27 763                  | 90           |                       | S1-2015                 |
| <b>Total actifs en développement</b>                       |                 | <b>145 877</b>          | <b>406</b>   |                       |                         |
| <b>Total actifs détenus et en développement</b>            |                 | <b>608 291</b>          | <b>1 228</b> |                       |                         |
| <b><u>Actifs gérés pour compte de tiers</u></b>            |                 |                         |              |                       |                         |
| <b>Total actifs gérés pour compte de tiers</b>             |                 | <b>721 150</b>          | <b>1 567</b> |                       |                         |
| <b>Total actifs</b>  |                 | <b>1 329 441</b>        | <b>2,795</b> |                       |                         |

Une conférence téléphonique sera organisée à 18h le 14 juin 2012. Le numéro de conférence est le suivant: +33 1 70 77 09 36

Une présentation détaillée sera mise en ligne préalablement à la conférence téléphonique.

[www.unibail-rodamco.com](http://www.unibail-rodamco.com)

**Pour plus d'informations, merci de contacter :**

#### Relations investisseurs

Fabrice Mouchel  
+33 1 53 43 73 03

Paul Douay  
+33 1 76 77 57 40

#### Relations presse

Camille Delomez  
+33 1 76 77 57 94

#### A propos d'Unibail-Rodamco

Créé en 1968, Unibail-Rodamco est le premier groupe coté de l'immobilier commercial en Europe, présent dans 12 pays de l'Union-Européenne et doté d'un portefeuille d'actifs d'une valeur de 25,9 milliards d'euros au 31 décembre 2011. À la fois gestionnaire, investisseur et promoteur, le Groupe souhaite couvrir toute la chaîne de valeur de l'immobilier. Grâce à ses 1 500 employés, Unibail-Rodamco applique ces savoir-faire à des segments de marchés spécifiques comme les grands centres commerciaux des villes majeures d'Europe, ou comme les grands bureaux ou centres de congrès-exposition dans la région parisienne.

Le Groupe se distingue de par sa volonté d'obtenir les meilleures certifications environnementales, architecturales et urbanistiques. Sa vision durable et à long-terme se concentre sur les développements ou redéveloppements de lieux de vie attractifs et accueillants pour y faire du shopping, y travailler et s'y relaxer. L'engagement d'Unibail-Rodamco en matière de développement durable, économique et social a été reconnu avec son inclusion dans les indices DJSI (World et Europe), FTSE4Good et STOXX Global ESG Leaders.

Le Groupe est membre du CAC 40 à Paris, de l'AEX à Amsterdam et du DJ EURO Stoxx 50. Il jouit d'une notation A par Standard & Poor's et Fitch Ratings

Pour plus d'informations, consultez [www.unibail-rodamco.com](http://www.unibail-rodamco.com)