

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

KLÉPIERRE ACQUIERT NUEVA CONDOMINA, LE SITE COMMERCIAL LEADER DE MURCIE (ESPAGNE)

Paris, le 22 mai 2017

Klépierre, leader *pure play* de l'immobilier de centres commerciaux en Europe, annonce ce jour l'acquisition de Nueva Condomina, le centre commercial leader de la région de Murcie, en Espagne, sur la base d'une valeur d'actif de 233 M€ (droits inclus). À la suite de cette acquisition, Nueva Condomina se hisse au troisième rang des actifs du portefeuille espagnol de Klépierre en matière de revenus locatifs nets.

Couvrant une surface d'environ 110 000 m² (un centre commercial de 73 000 m² et un *retail park* de 37 000 m²), Nueva Condomina propose une offre commerciale exceptionnelle de 178 magasins. En 2016, le complexe a accueilli près de 11 millions de visiteurs et le chiffre d'affaires de ses commerçants a atteint 257 M€¹.

Klépierre a acquis 100 % des parts d'une entité espagnole qui détient directement Nueva Condomina, auprès d'une filiale de BNP Paribas Fortis SA/NV. L'opération a été financée par Klépierre par tirage sur ses lignes de crédits disponibles.

Sur la base des revenus locatifs nets annualisés qui s'élèvent actuellement à 12,5 M€ (80 % pour le centre commercial, et 20 % pour le *retail park*), le rendement initial net (EPRA net initial yield) s'établit à 5,4 %. Klépierre assure la gestion de l'intégralité du site commercial depuis 2012 et a d'ores et déjà identifié plusieurs initiatives en matière d'*asset management* et de gestion locative qui devraient se traduire par une hausse des revenus locatifs nets annualisés de 18% à horizon 2019².

Une présentation plus détaillée de cette acquisition est disponible sur le [site internet de Klépierre](#).

¹ Ce montant comprend les estimations des chiffres d'affaires d'Apple, de Primark, de Cinesa et de Leroy Merlin.

² Revenu locatif net cible 2019 comparé au revenu locatif net annualisé au 30 avril 2017.



LE CENTRE COMMERCIAL LEADER DE LA RÉGION DE MURCIE

Cette nouvelle acquisition, réalisée suite à celles de Plenilunio (Madrid, Mars 2015) et d'Oslo City (décembre 2015), traduit la stratégie de Klépierre visant à cibler des destinations incontournables pour les enseignes offrant de forts potentiels de croissance locative.

Nueva Condomina est la première destination shopping de la région de Murcie, septième ville espagnole. Le complexe est stratégiquement situé dans une zone de chalandise de 800 000 personnes. Idéalement relié aux réseaux routiers et de transport en commun, il dispose notamment d'une station de tramway dédiée et de deux lignes de bus le reliant au centre-ville de Murcie. La région bénéficie par ailleurs d'une fréquentation touristique en croissance (un million de visiteurs en 2016). Ces éléments se traduisent par un panier moyen constaté à Nueva Condomina supérieur à celui des autres centres du portefeuille de Klépierre en Espagne.

Ouvert en 2006, Nueva Condomina est un centre commercial développé récemment au design soigné. L'ambiance et l'expérience client ont été améliorées en 2014, à la suite d'une opération de rénovation (entrées, allées de circulation, *foodcourt*, signalétique extérieure, etc.).

Nueva Condomina accueille le plus grand magasin Primark (5 306 m²) de la côte sud méditerranéenne espagnole, le seul magasin Apple de la région, ainsi qu'un magasin H&M de 2 350 m². L'intégralité des marques de la galaxie Inditex – Zara, Bershka, Massimo Dutti, Lefties, Oysho, Stradivarius, Zara Home et Zara Kids – est également représentée dans le centre. Il est prévu que l'agrandissement du principal magasin Zara – qui passera de 1 912 à 3 400 m² – ouvre à l'automne 2017. Avec en complément Mango, C&A et New Yorker, ces marques positionnent Nueva Condomina comme la destination *fashion* leader de la région de Murcie. Les autres locomotives du centre sont la Fnac et un cinéma Cinesa de 15 salles (plus de 500 000 tickets par an).

Les 178 magasins se répartissent sur deux niveaux, offrant une circulation fluide et aisée. Un parking de 5 700 places est connecté au centre commercial et au *retail park*, dont les locomotives sont Leroy Merlin, MediaMarkt et Maisons du Monde (ouvert en mai 2016).

UN FORT POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR

Depuis 2012, date à laquelle la gestion commerciale et immobilière de Nueva Condomina a été confiée à Klépierre Management España, le chiffre d'affaires des commerçants³ s'y est accru de 35 %, tandis que la fréquentation a progressé de 15 %. Dans les années à venir, Klépierre déploiera sa stratégie opérationnelle Retail Only® visant à accélérer le *re-tenanting* et d'optimiser l'occupation afin d'accroître la valorisation de cet actif. Le taux d'occupation devrait être porté à 90 % d'ici la fin de l'année 2017 (contre 85 % à fin avril 2017) et Klépierre est confiant dans sa capacité à atteindre des taux de réversion élevés, les taux d'effort étant inférieurs à la moyenne de ceux de son portefeuille en Espagne (9,3 % contre 13,5 %)⁴. Compte tenu de l'échéancier des baux, la plupart des renouvellements et des re-commercialisations potentielles interviendront après 2019.

D'ici à 2019, ces nouvelles initiatives en matière d'*asset management* et de commercialisation devraient aboutir à une hausse de 18 % des revenus locatifs nets⁵.

³ Variation hors chiffres d'affaires de Primark et Apple qui ne communiquent pas ces éléments.

⁴ Taux d'effort hors Primark et Apple, les chiffres d'affaires de ces enseignes n'étant pas disponibles. Le taux d'effort utilisé est celui de l'Ibérie au 31 décembre 2016.

⁵ Revenu locatif net cible 2019 comparé au revenu locatif net annualisé au 30 avril 2017.



Photos disponibles sur demande

AGENDA

25 juillet 2017

Résultats semestriels (communiqué de presse après bourse)

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Hubert d'AILLIÈRES

+33 (0)1 40 67 51 37 – hubert.daillieres@klepierre.com

Julien ROUCH

+33 (0)1 40 67 53 08 – julien.rouch@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Lorie LICHTLEN, Burson-Marsteller i&e

+33 (0)1 56 03 13 01 – lorie.lichtlen@bm.com

Camille PETIT, Burson-Marsteller i&e

+33 (0)1 56 03 12 98 – camille.petit@bm.com

À PROPOS DE KLÉPIERRE

Leader pure play de l'immobilier de centres commerciaux en Europe, Klépierre associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Le portefeuille de la société est estimé à 22,8 milliards d'euros au 31 décembre 2016, et compte de grands centres commerciaux dans 16 pays en Europe continentale, qui accueillent au total 1,1 milliard de visiteurs par an. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, 1^{er} foncière scandinave de centres commerciaux. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris, et est membre des indices CAC Next 20, EPRA Euro Zone et GPR 250. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme le DJSI World et Europe, FTSE4Good, STOXX® Global ESG Leaders, Euronext Vigeo France 20 et World 120, et est aussi classée Green Star par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Cette présence souligne l'engagement du Groupe dans une démarche active de développement durable.

Pour en savoir plus, consultez notre site Internet : www.klepierre.com

Ce communiqué de presse ainsi la présentation Powerpoint de Nueva Condomina sont disponibles sur le site internet de Klépierre : www.klepierre.com