



CNIT - La Défense

Forum Nacka - Stockholm

Porte de Versailles - Paris

## Des fondamentaux solides

**N°1**

De l'immobilier commercial coté en Europe

**24,6 milliards €**

Valeur du portefeuille

« Dans un environnement économique difficile, le Résultat Net Récurrent par action (EPS) dépasse notre objectif de croissance en 2008. Ce résultat est très largement dû à la qualité des actifs, une structure financière forte et la performance des collaborateurs. Le modèle de création de valeur d'Unibail-Rodamco reste solide et lui permet de faire face aux défis actuels tout en continuant à saisir les opportunités. Enfin, le Groupe reste mobilisé sur chacun des enjeux de développement durable. »

Guillaume Poitral – Président du Directoire

### Des revenus récurrents en croissance

Les grands centres commerciaux régionaux, segment sur lequel le Groupe est leader en Europe continentale, s'avèrent être aujourd'hui les plus résistants. Le Résultat Net Récurrent par action (EPS) a augmenté de 8,4 % en 2008, grâce à la croissance continue des loyers nets à périmètre constant (8,5 %) et à la maîtrise du coût de la dette. Cette performance permet une distribution par action de 7,50 € en hausse de 7,1 %.

### Une structure financière solide

Soutenu par un niveau d'endettement limité et une notation « A/A3 » de son crédit par les agences de notation, le Groupe a levé ou renouvelé avec succès, en 2008, 2,4 milliards d'euros de financement à moyen et long terme. La valorisation des actifs a baissé, comme pour le reste du secteur immobilier. Cette baisse a été de 9,1 % à périmètre constant sur l'année et a été contenue, grâce à une croissance continue des revenus locatifs et à la qualité reconnue des actifs. En raison des règles comptables IFRS de mise à valeur de marché, cette baisse de valorisations se traduit par une perte nette de -1 116 millions d'euros. Cette perte n'affecte pas les cash-flows opérationnels et le Groupe maintient sa politique de distribution.

### Des perspectives favorables

Plus que jamais, le Groupe se concentre sur la croissance opérationnelle de ses actifs. Il bénéficie également de flexibilité sur ses projets de développement. Ceux-ci ne seront lancés que lorsque les objectifs de retours sur investissement seront atteignables. Les indicateurs de performance clés, comme la vacance, le recouvrement des créances et le coût de la dette sont étroitement surveillés. Combinés à la grande qualité du portefeuille, ces éléments permettent au Groupe d'afficher un objectif de Résultat Net Récurrent par action de + 7 % et une augmentation proportionnée de la distribution en 2009.

Résultat Net Récurrent par action

**8,52 €**

+ 8,4 %

Distribution par action

**7,50 €**

+ 7,1 %

Actif Net Réévalué par action

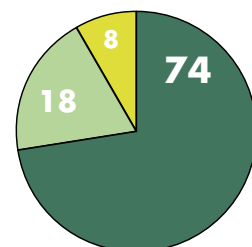
**151,20 €**

- 10,7 %

Ratio d'endettement

**30 %**

Nature du portefeuille (en %)



■ Centres commerciaux  
■ Bureaux  
■ Congrès-Expositions

Membre du Dow Jones Sustainability Index



Contact : Fabrice Mouchel  
+ 33 (0) 1 53 43 73 03

Retrouvez l'intégralité du communiqué sur :  
[www.unibail-rodamco.com](http://www.unibail-rodamco.com)

Chiffres clés consolidés (M€)	2008 Unibail- Rodamco	2007 <sup>(1)</sup> Unibail+ S2 Rodamco	%	Evolution à périmètre constant
Commerces	888	529		7,7 %
Bureaux	228	179		12,1 %
Congrès-Expositions	99	63		8,1 %
Loyers nets	1 215	771		8,5 %
Ajustements de juste valeur et résultat de cession	-1 739	539		
Résultat net part du groupe	-1 116	945		
dont résultat net récurrent part du groupe	777	539		
Résultat net récurrent par action	8,52 €	7,86 €	8,4 %	
Distribution <sup>(2)</sup>	7,50 €	7,00 €	7,1 %	

(1) Rapprochement entre Unibail & Rodamco à effet du 30 juin 2007- retraité suite à la finalisation des valeurs d'entrée de Rodamco

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale

	31 déc. 2008	31 déc. 2007	%
Actif Net Réévalué de liquidation par action totalement dilué	151,20 €	169,30 €	-10,7 %