

# UNIBAIL- RODAMCO

Communiqué de presse  
8 Février 2010

## Résultats annuels 2009

**No1** de l'immobilier commercial en Europe

**22,3 milliards €** Valeur du portefeuille

Une approche sélective d'actifs de grande qualité en Europe

**9,19 €** Résultat net récurrent par action (+ 7,1%)

Comparé à l'année 2008 grâce à une performance opérationnelle qui résiste

**128,20 €** Actif Net Réévalué de liquidation par action totalement dilué

Baisse de l'actif net réévalué de -2,7 % comparé au 30 juin 2009 en raison de taux de rendement en croissance

**32%** Ratio d'endettement

Une structure financière solide et permettant une réelle flexibilité

### L'AVENIR EN CHANTIER

"Malgré une situation économique difficile, le Groupe termine l'année 2009 sur une croissance solide de ses résultats, en ligne avec les projections. La qualité du portefeuille immobilier a largement permis de limiter l'impact de la crise sur les revenus locatifs, tandis que les équipes d'Unibail-Rodamco ont redoublé d'efforts pour créer la préférence auprès des locataires et des visiteurs".

Guillaume Poitral, Président du directoire

### Une performance opérationnelle qui résiste à la conjoncture

Le résultat net récurrent par action a augmenté, en ligne avec les projections du Groupe, pour atteindre 9,19 euros soit une croissance de 7,1% comparé à 2008 ; ceci résulte à la fois d'une augmentation des loyers nets et d'un coût de la dette maîtrisé. Le Groupe est en mesure de maintenir sa distribution à un taux élevé (87% du résultat net récurrent) et proposera à ce titre aux actionnaires un montant de 8,00 euros par action, payable le 10 mai 2010.

### Des revenus nets locatifs en croissance

Le nombre de visiteurs dans les centres commerciaux du Groupe a été stable tandis que le chiffre d'affaires des enseignes a décliné de 1,9% sur l'année. Toutefois, les défaillances de paiement des locataires ont été très peu nombreuses et l'augmentation du taux de vacance très modeste (1,9% au 31 décembre 2009 versus 1,8% au 31 décembre 2008). Les centres commerciaux du Groupe ont connu une croissance du revenu net locatif de 6,1% dont 3,9% à périmètre constant, grâce à l'effet de l'indexation, une vacance faible et une augmentation des loyers minimums garantis de 21% sur les locations et renouvellements.

L'activité de bureaux a connu une contraction de 4,2% de ses loyers nets, en raison des cessions d'actifs, tandis que sa performance à périmètre constant s'est accrue de 9,1%, grâce à d'importants succès commerciaux et à une indexation très positive.

### Actif Net Réévalué en baisse

L'année 2009 a été marquée par une contraction de 15,2% de l'actif net réévalué par action qui s'établit à €128,20 à fin 2009, principalement due à une croissance des taux de rendement exigés par les investisseurs en immobilier commercial. Toutefois, cette baisse a été essentiellement concentrée sur le premier semestre. On a pu observer un retour d'intérêt des investisseurs sur le second semestre, durant lequel les valeurs d'expertise des actifs se sont stabilisées.

### Un bon accès aux ressources financières malgré la crise

Au cours de l'année, le Groupe a pu mobiliser plusieurs sources de financement, levant 2,1 milliards d'euros de facilités bancaires, d'obligations classiques ou convertibles. Il a par ailleurs bénéficié de 0,7 milliard d'euros de liquidités résultant des cessions d'actifs. Le ratio d'endettement s'établit à 32% à fin 2009, un niveau satisfaisant en dépit d'une baisse de 9,8% à périmètre constant de la valeur du portefeuille (droits inclus).

### Des perspectives positives à moyen et long terme

Alors que l'année débute sur des signes tangibles de reprise, 2010 sera une année de transition, avec une indexation faible voire négative, l'impact des cessions d'actifs réalisées en 2009 et des livraisons limitées de nouveaux actifs en 2010. Dans ce contexte, le Groupe prévoit en 2010 une croissance du résultat net récurrent par action, comprise entre 0% et 2%. Au delà, le Groupe anticipe une reprise de sa dynamique de croissance, fondée sur l'attractivité accrue de ses grands centres commerciaux et la livraison de projets de développement dont le montant total d'investissement atteint 5,6 milliards d'euros. Avec un faible ratio d'endettement et des liquidités financières significatives, le Groupe est idéalement positionné pour saisir les meilleures opportunités d'acquisition, comme en atteste l'acquisition récemment annoncée du portefeuille d'actifs de Simon Ivanhoe en France et en Pologne.

Chiffres clés consolidés (M€)	2009	2008 <sup>(1)</sup>	Croissance%	Evolution à périmètre constant
Commerces	942	887	+6,1%	+3,9%
Bureaux	220	229	-4,2%	+9,1%
Congrès-Expositions	96	99	-3,0%	-3,0%
<b>Loyers nets</b>	<b>1 257</b>	<b>1 215</b>	<b>+3,4%</b>	<b>+4,0%</b>
Ajustements de juste valeur et résultat de cession	-2 293	-1 739		
Resultat net part du groupe	-1 468	-1 116		
dont résultat net récurrent part du groupe	836	782	+6,9%	
<b>Résultat net recurent par action</b>	<b>9,19 €</b>	<b>8,58 €</b>	<b>+7,1%</b>	
<b>Distribution <sup>(2)</sup></b>	<b>8,00 €</b>	<b>7,50 €</b>	<b>+6,7%</b>	

(1) Diffère légèrement de la précédente publication du fait de reclassements de certains actifs et de l'allocation de la charge d'impôt au résultat récurrent (cf. rapport de gestion)

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale  
Certaines additions comportent des arrondis

	31 Déc. 2009	31 Déc. 2008	%
<b>Actif Net Réévalué de liquidation par action totalement dilué</b>	<b>128,20 €</b>	<b>151,20 €</b>	<b>-15,2%</b>

Membre du Dow Jones sustainability Index et du FTSE4 Good Index

Membre du Dow Jones Euro STOXX 50

Contact

[investors@unibail-rodamco.com](mailto:investors@unibail-rodamco.com) Tél : +33 810 743 743

Tous nos résultats sur [www.unibail-rodamco.com/investisseurs](http://www.unibail-rodamco.com/investisseurs)