

Paris, Amsterdam, 21 juillet 2010

COMMUNIQUE DE PRESSE

L'AVENIR EN ACTION

RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2010

N°1 de l'immobilier commercial en Europe

23,3 milliards € Valeur du portefeuille (+ 4,7% à périmètre constant)

4,70 € (+ 0,4%) Résultat net récurrent par action

131,00 € (+2,2% comparé au 31/12/2009) Actif Net Réévalué de liquidation par action totalement dilué

31% Ratio d'endettement

20 € par action Remboursement de capital

Une performance opérationnelle satisfaisante

Le Groupe présente des résultats à mi-année conformes aux objectifs : le résultat net récurrent par action est en hausse de 0,4 %, malgré une faible indexation, des cessions d'actifs supérieures aux objectifs initiaux, un premier semestre traditionnellement moins actif pour l'activité Congrès-Expositions et une conclusion plus tardive que prévue de la transaction Simon Ivanhoé. La croissance du résultat est essentiellement soutenue par l'activité des centres commerciaux à laquelle s'ajoute une baisse des coûts administratifs, des frais financiers et des charges fiscales.

Le nombre de visites dans les centres commerciaux du Groupe est en hausse de 0,9 % sur le premier semestre et l'évolution des ventes des enseignes est de nouveau positive, avec une augmentation de 2,2 % (chiffres à fin mai 2010). La croissance des revenus locatifs nets pour les centres commerciaux est en hausse de 1,8 % à périmètre constant, soit 1,2 % au-dessus de l'indexation. Le pôle Bureaux enregistre une forte croissance à périmètre constant de 8,7 %, essentiellement due à la location de surfaces vacantes.

Tendance positive pour la valeur des actifs

Après deux années de baisse, la valeur d'expertise du patrimoine a augmenté d'un milliard d'euros pour atteindre 23,3 milliards d'euros, reflétant une croissance de 4,7 % à périmètre constant. Cette évolution est une conséquence directe du regain d'intérêt des investisseurs à long terme pour les grands centres commerciaux et les immeubles de bureaux de qualité. L'effet positif de la revalorisation du patrimoine, corrigé de l'impact de la distribution annuelle de 8 euros par action versée en mai, conduit à une croissance de l'Actif Net Réévalué de 2,2 % à 131 €/action.

Priorité aux acquisitions sélectives et aux projets majeurs

L'acquisition pour 715 millions d'euros du portefeuille de Simon Ivanhoé, annoncée en février, a reçu l'agrément des autorités de la concurrence le 12 juillet et a été finalisée le 15 juillet. Plusieurs projets ont été livrés comme la Tour Oxygène à Lyon, l'extension de Lyon Part-Dieu et celle de la Maquinista à Barcelone. Enfin, préparant l'avenir, le Groupe a réalisé des avancées significatives dans la structuration et l'obtention des autorisations de ses projets majeurs. Au total, le volume d'investissement potentiel sur les projets de développement atteint 5,7 milliards d'euros.

Stratégie, cessions et remboursement de capital

Depuis la fusion avec Rodamco en 2007, le Groupe a poursuivi sa stratégie de recentrage sur les actifs les plus porteurs, les centres commerciaux majeurs situés dans les grandes capitales d'Europe continentale. Cette stratégie permet une gestion plus efficace, centrée sur un nombre restreint de grands actifs à forte visibilité et au potentiel de croissance élevé, où les savoir-faire du Groupe en matière de commercialisation, de marketing et de développement font chaque jour la différence.

La mise en œuvre de cette stratégie s'est traduite par un programme ambitieux de cessions. Depuis la fusion, le volume des ventes d'actifs atteint près de 4 milliards d'euros. Au vu de conditions de marché favorables, le Groupe accélère aujourd'hui cette politique : 1,2 € milliard de cessions sont sous promesse ou signées sur le premier semestre 2010 (incluant l'immeuble Messine de Capital 8), faisant ressortir une prime moyenne de 9% par rapport aux valeurs d'expertise. De nouvelles ventes d'actifs à hauteur de 500 millions d'euros sont prévues d'ici fin 2010.

Le résultat de cette stratégie réussie de recentrage, combiné à une grande solidité financière, invite le Groupe à revoir la structure de son bilan tout en optimisant le rendement pour ses actionnaires.

Dans ce cadre, le Conseil de Surveillance et le Directoire du Groupe proposent aux actionnaires un remboursement de capital à hauteur de 1,8 milliard d'euros, correspondant environ au volume de cessions net des acquisitions réalisé depuis la fusion. Cette opération prendra la forme d'un remboursement de primes d'apport de 20 euros/action, soumis au vote d'une assemblée générale réunie à titre extraordinaire le 8 septembre 2010 pour un paiement prévu le 12 octobre 2010. Ce remboursement sera financé par les lignes de crédits non utilisées qui s'élèvent à 4 milliards d'euros au 30 juin 2010.

Unibail-Rodamco a approché deux agences de notation, Standard & Poor's et Fitch Ratings, pour évaluer la position financière pro forma du Groupe. La notation attendue par ces agences à l'issue du remboursement de capital est de « A » avec une perspective stable pour Fitch et négative pour Standard & Poor's.

Le Groupe demeurera l'une des sociétés foncières cotées les moins endettées parmi ses pairs et conservera une flexibilité suffisante pour financer son portefeuille de projets et toute opportunité d'acquisition potentielle en ligne avec son approche stratégique très sélective.

Perspectives

Le Groupe confirme que la croissance du résultat net récurrent par action devrait être comprise entre 0% et 2% en 2010. Cet objectif intègre l'impact du remboursement de capital proposé.

Chiffres clés consolidés (M€)	S1- 2010	S1- 2009	%	Evolution à périmètre constant
Commerces	474	469	1,0%	1,8%
Bureaux	108	111	-2,1%	8,7%
Congrès-Expositions	41	54	-23,5%	-23,5%
Loyers nets	624	634	-1,6%	0,4%
Ajustements de juste valeur et résultat de cession	977	-1 911		
Resultat net part du groupe	1 107	-1 324		
dont résultat net récurrent part du groupe	429	426	0,8%	
Résultat net récurrent par action	4,70 €	4,68 €	0,4%	

	30-juin-2010	31-dec-2009	%	
Actif Net Réévalué de liquidation par action totalement dilué	131,00 €	128,20 €	2,2%	

Le communiqué et ses annexes sont consultables sur le site de la Société. www.unibail-rodamco.com

A propos d'Unibail-Rodamco

Unibail-Rodamco est le leader européen de l'immobilier commercial. Le Groupe est présent dans 12 pays d'Europe où il est à la fois investisseur, promoteur et gestionnaire. Le portefeuille du Groupe représente 23,3 milliards € au 30 juin 2010. Ses 1616 employés créent de la valeur pour ses actionnaires en investissant et en développant des actifs de qualité, puis en les gérant pour devancer les attentes des clients. Le succès du Groupe est fondé sur sa capacité à construire des relations fortes avec les preneurs et les collectivités locales et à créer des lieux de vie attractifs et accueillants pour y travailler, faire du shopping, se relaxer ou se retrouver pour affaires. Il est membre du CAC 40, de l'Euronext 100, de l'indice AEX d'Amsterdam et du DJ EURO Stoxx 50. Unibail-Rodamco est également membre des indices de développement durable DJSI World et FTSE4Good, reconnaissant son engagement dans un développement durable de ses activités en matière environnementale, économique et sociale. Plus d'information sur www.unibail-rodamco.com

Contacts :

Relations presse

Maxence Naouri
+33 (0)1 53 43 75 47

Relations investisseurs

Anne-Sophie Sancerre
+33 (0)1 76 77 57 17

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