

# unibail-rodamco

Paris, Amsterdam, le 9 février 2011

**Communiqué de Presse**

## **Résultats Annuels 2010**

1er Groupe immobilier coté en Europe

Un portefeuille immobilier d'une valeur de 24,5 milliards d'euros

Un résultat net récurrent par action de 9,27€ (+0,9% par rapport à 2009)

Un actif net réévalué par action :

- 124,60€/action (actif net réévalué triple net selon la définition EPRA<sup>1</sup>)

- 136,50€/action (actif net réévalué de continuation<sup>2</sup>)

Un ratio d'endettement de 37%

Un portefeuille de projets en développement de 6,6 milliards d'euros

### **RETOUR DE LA CROISSANCE**

« Pour 2010, Unibail-Rodamco dévoile des résultats encourageants, avec une activité des commerçants, une fréquentation des centres et une progression des loyers en surperformance par rapport au marché. L'arrivée de nouvelles enseignes internationales s'accélère partout. Les centres qui ont été récemment rénovés et étendus rencontrent un succès qui dépasse les attentes. Cette réussite est de bon augure pour les nombreux chantiers en cours. Le réservoir de projets de développement s'est encore accru et occupe la première place du secteur. Il constituera un vecteur important de création de valeur, compte tenu notamment de conditions de financement favorables sécurisées pour l'avenir. L'année 2010 s'est achevée sur une croissance du résultat net récurrent par action de +0,9%, en ligne avec les projections, malgré l'effet dilutif du remboursement de capital et du programme de cession de petits actifs. Elle marque le retour de la croissance. » *Guillaume Poitral, Président du Directoire.*

### **Une meilleure performance que prévue**

En février 2010, le Groupe a annoncé un objectif de croissance entre 0% et de 2% du résultat net récurrent par action (RNRPA). La croissance de 0,9% du RNRPA atteinte en 2010 est dans cette fourchette. La performance est en réalité encore plus impressionnante compte-tenu de l'impact dilutif d'événements non budgétés. Il s'agit notamment du remboursement de capital de 1,8 milliard d'euros aux

---

<sup>1</sup> Actif net réévalué triple net par action selon l'EPRA, calculé sur la base d'un nombre totalement dilué de 95 554 960 actions au 31 décembre 2010, incluant les ORA et les ORNANE (obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes) en circulation au 31 décembre 2010

<sup>2</sup> Actif net réévalué triple net par action selon l'EPRA après réintégration des droits de mutation et de la fiscalité latente. Ceci correspond aux fonds propres nécessaires pour reconstituer le portefeuille du Groupe en prenant en compte sa structure financière actuelle – basé sur un nombre totalement dilué de 95 554 960 actions au 31 décembre 2010

actionnaires le 12 octobre 2010, de l'accélération du programme de cessions à des taux de rendement supérieurs au coût marginal de la dette, et du retard de 5 mois pris pour finaliser l'acquisition du portefeuille de Simon Ivanhoé.

### **Bonne performance opérationnelle**

La fréquentation des centres commerciaux du Groupe a crû de 1,0% tandis que les chiffres d'affaires de ses locataires ont affiché une hausse de 3,0%. Ces indicateurs sont nettement supérieurs aux indices nationaux de référence, démontrant la pertinence de la stratégie de concentration sur les grands centres de commerces et de loisirs. Les extensions réalisées dans des centres existants comme Lyon Part-Dieu, La Maquinista et Donau Zentrum ont créé une nouvelle dynamique, se traduisant par de fortes hausses de fréquentation et d'activité des commerçants. Les enseignes internationales « prime » comme Apple, Hollister et Forever 21 ont à de multiples reprises affiché leur préférence pour les actifs du Groupe dans le cadre de leur développement en Europe.

En 2010, le Groupe a signé 28% de baux supplémentaires par comparaison à 2009. L'accroissement des loyers sur les renouvellements ou relocations s'établit à +18% en moyenne sur l'année, avec une progression plus marquée au second semestre. La croissance des loyers nets à périmètre constant s'élève à +1,4% en 2010, affectée par une faible indexation, tandis que le taux de vacance est resté stable à 1,7%.

Sur le marché des bureaux de la Région Parisienne, les loyers semblent repartir à la hausse, particulièrement pour les bureaux neufs et efficients. En 2010, les loyers nets de cette activité pour Unibail-Rodamco affichent une baisse de 6,2% en raison des cessions réalisées. A périmètre constant, les loyers nets ont progressé de 2,2% malgré une indexation négative.

### **Accélération des cessions**

Comme annoncé lors des résultats semestriels 2010, le Groupe a engagé un programme de cessions d'actifs non-stratégiques de commerces et de bureaux. Au cours de l'année 2010, 1 528 millions d'euros de cessions ont été réalisées à un taux de rendement moyen de 5,5% et à une prime de cession de 10,5% par rapport aux dernières valeurs d'expertises externes. A la fin de l'année, 245 millions d'euros d'actifs étaient sous promesse de vente et 734 millions d'euros supplémentaires étaient en négociation. Au total, pour la période 2011-2013, le Groupe envisage de vendre environ 2,5 à 3,0 milliards d'euros d'actifs non stratégiques de commerces et de bureaux.

### **Des valeurs d'actif en hausse**

L'actif net réévalué triple net EPRA (ANR) du Groupe s'élève à 124,60€/action au 31/12/2010, en baisse par rapport à son niveau de 128,20€/action au 31/12/2009. Sans l'effet de la distribution exceptionnelle de 20€/action, la croissance de l'ANR par action aurait atteint +15%, sous l'effet de la compression des taux de rendement et de la hausse des loyers sous-jacents. La valeur du patrimoine du Groupe droits inclus s'élève au 31 décembre 2010 à 24,5 milliards d'euros, alors que les taux de rendement initiaux s'élèvent en moyenne à 5,7% pour les centres commerciaux et à 6,6% pour les bureaux occupés. L'actif net réévalué de continuation, ne prenant pas en compte les droits de mutation, ni les impôts différés, dans une logique de poursuite de l'activité, atteint 136,50€/action.

### **3 milliards d'euros de lignes disponibles à fin 2010**

L'accès à la liquidité s'est maintenu à un bon niveau tout au long de l'année 2010, avec 2 milliards d'euros de nouveaux fonds moyen et long terme levés sur les marchés obligataires et bancaires. Le coût moyen de la dette s'établit à 3,9%. Malgré l'importante distribution exceptionnelle, le ratio d'endettement reste limité à 37% tandis que le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel récurrent (ICR) s'établit à 4,1 x. En fin d'année, le Groupe disposait de 3 milliards d'euros de lignes de crédit disponibles. Le Groupe a profité de l'environnement de taux d'intérêt pour renforcer ses instruments de couverture et sécuriser son coût de la dette sur les 5 années à venir.

### **Perspectives de retour à la croissance**

Avec un retour aux actionnaires de près de 15% des capitaux propres, et des cessions massives d'actifs de petite taille, 2010 est une année de mutation pour Unibail-Rodamco.

La perspective de croissance du résultat net récurrent par action pour l'année 2011 affiche un ajustement de -3 à -5% sous l'effet de 2 éléments contraires :

- une croissance organique soutenue qui fera progresser le résultat net récurrent par action dans une fourchette de +6% à +8%
- un impact mécanique à la baisse pour environ -11% sous l'effet de la distribution exceptionnelle et des cessions.

Pour la période 2012-2014, la croissance anticipée des loyers à périmètre constant ainsi que les livraisons prévues des projets en développement, combinées à un coût de financement maîtrisé, permettent au Groupe d'anticiper avec confiance un retour à une croissance moyenne du résultat net récurrent par action de 5% à 7% par an, tout en poursuivant le programme de cessions.

### **Un dividende 2010 de 8 €/action, un minimum pour les années suivantes**

Le Groupe a l'intention de proposer la distribution de 8 €/action en numéraire au titre de l'exercice 2010 et entend maintenir ce niveau minimum sur les prochaines années dans le cadre de sa politique de distribution entre 85% et 95% du résultat net récurrent par action.

Le communiqué et ses annexes sont consultables sur le site d'Unibail-Rodamco [www.unibail-rodamco.com](http://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 24,5 milliards € au 31 décembre 2010. Ses 1600 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'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](http://www.unibail-rodamco.com)

**Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :**

#### ***Relations Presse***

Chloé Hubidos  
+33 1 76 77 57 94

#### ***Relations investisseurs***

Fabrice Mouchel  
+33 1 53 43 73 03

Anne-Sophie Sancerre  
+33 1 76 77 57 17