

Paris, Amsterdam, le 20 juillet 2011

Communiqué de Presse

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2011

N°1 de l'immobilier commercial en Europe

24,8 milliards € de valeur de portefeuille

647 millions € de revenus locatifs nets (+5,5% à périmètre constant)

4,74 € de résultat net récurrent par action (+0,9%)

Actif Net Réévalué par action :

- **138,80 € en hausse de 2,30 € (Actif net réévalué decontinuation)**
- **127,00 € en hausse de 2,40 € (Actif net réévalué ERA triple net)**

LA STRATEGIE EN MARCHE

« Unibail-Rodamco est heureux d'annoncer une croissance de +0,9% du résultat net récurrent par action assise sur un coût maîtrisé de la dette, des coûts opérationnels étroitement contrôlés et une forte progression du revenu locatif net à périmètre constant de +5,5%. Au premier semestre 2011, les centres commerciaux du Groupe grâce à leur positionnement de premier plan, ont vu les ventes de leurs commerçants croître de +4,2% tandis que les indices nationaux de référence dans les pays où le Groupe opère n'affichaient qu'une augmentation de +0,8%.

Ce succès repose largement sur la stratégie de spécialisation sur les actifs à forte fréquentation, offrant davantage de satisfaction aux clients. Le Groupe prépare également l'avenir en portant son programme de projets de développement à 6,9 Mds € et en multipliant les mises en chantier ». *Guillaume Poittrinal, Président du Directoire.*

Retour à une solide croissance à périmètre constant

Chiffre d'affaires des commerçants en hausse, arrivée de nouvelles enseignes internationales et, de façon générale, une concentration sur les actifs à fort potentiel : le Groupe renoue avec des niveaux de croissance des loyers nets de ses centres commerciaux - à périmètre constant - de 430 points de base au-dessus de l'indexation. Au premier semestre 2011, le Groupe a signé 60 baux avec des enseignes internationales de premier plan telles que Hollister, Apple, Forever 21 ou Kiko contre 48 pour toute l'année 2010.

La croissance des loyers nets à périmètre constant du Pôle Bureaux s'établit à +3,2% tandis que le Pôle Congrès-Expositions a atteint un niveau d'activité élevé au 1^{er} semestre 2011, avec notamment le 49^{ème} salon aéronautique du Bourget en juin.

Poursuite des cessions

5,4 Mds € de cessions ont été réalisées depuis la fusion en juin 2007. Environ la moitié (2,6 Mds €) ont été finalisées depuis le début de 2010, dont 1,1 Md € signées au 1^{er} semestre 2011, avec une prime moyenne de 9,1% par rapport aux dernières valeurs d'expertise externe. Le programme de cessions reste inchangé.

Hausse des valeurs d'actifs portée par les loyers

La valeur brute de marché du portefeuille du Groupe s'élève à 24,8 Mds €, en hausse de 2,4% à périmètre constant par rapport à fin 2010. L'actif net réévalué de continuation atteint 138,80 €/action, en hausse de 1,7% depuis décembre 2010. La réévaluation des actifs à périmètre constant s'est traduite par une augmentation de valeur de 4,50 €/action, dont 3,10 € dus à la croissance des revenus locatifs. La baisse des taux de rendement initiaux a été de 20 points de base pour les centres commerciaux du Groupe (à 5,5%) et de 10 points de base pour les bureaux occupés (à 6,5%).

Accélération des projets de développement

Le portefeuille de développement a crû de 300 Mn €, pour atteindre 6,9 Mds € au total ; de nombreux projets ont été lancés ou ont obtenu leurs autorisations sur le semestre. Les travaux ont ainsi débuté pour la tour Majunga à La Défense, premier immeuble de bureaux en France à obtenir la certification BREEAM « Excellent ». Les travaux préparatoires du centre commercial Aéroville, situé près de l'aéroport Charles-de-Gaulle, ont commencé. Les rénovations et extensions du Forum des Halles à Paris, de Centrum Cerny Most à Prague et de Fisketorvet à Copenhague sont en cours.

Un coût de financement faible

Les taux d'intérêt sont restés à des niveaux historiquement bas et le coût moyen de la dette du Groupe a atteint 3,6% sur le semestre. Le Groupe a levé 555 Mn € de dette à moyen et long terme. La dette financière nette s'élève ainsi à 9,3 Mds €. Au 30 juin 2011, le ratio d'endettement est de 38%, le ratio de couverture des frais financiers par l'EBE de 3,8 x. Les lignes de crédits disponibles s'élèvent à 2,6 Mds €. Le semestre a été marqué par la confirmation de la note « A » par S&P et Fitch, S&P ayant relevé sa perspective à « stable ».

Perspectives

Le Groupe réitère sa perspective de résultat net récurrent par action 2011 de -3% à -5%, compte tenu des impacts de la distribution exceptionnelle effectuée en octobre 2010 et du programme de cessions d'actifs en cours. Au vu des résultats du premier semestre 2011, dont certains éléments ne se reproduiront pas au second semestre, le Groupe anticipe une croissance de son résultat net récurrent par action 2011 dans la limite haute de la fourchette annoncée de -3%.

A propos d'Unibail-Rodamco

Créé en 1968, Unibail-Rodamco est le premier groupe coté de l'immobilier commercial en Europe, présent dans 12 pays de l'Union-Européenne et doté d'un portefeuille d'actifs d'une valeur de €24,8 milliards au 30 juin 2011. À la fois gestionnaire, investisseur et promoteur, le Groupe souhaite couvrir toute la chaîne de valeur de l'immobilier. Grâce à ses 1 500 employés, Unibail-Rodamco applique ces savoir-faire à des segments de marchés spécifiques comme les grands centres commerciaux des villes majeures d'Europe, ou comme les grands bureaux ou centres de congrès-exposition dans la région parisienne. Le Groupe se distingue de par sa volonté d'obtenir les meilleures certifications environnementales, architecturales et urbanistiques. Sa vision durable et à long-terme se concentre sur les développements ou redéveloppements de lieux de vie attractifs et accueillants pour y faire du shopping, y travailler et s'y relaxer. Le Groupe est membre du CAC 40 à Paris, de l'AEX à Amsterdam et du DJ EURO Stoxx 50. Il jouit d'une notation A par Standard & Poor's et Fitch Ratings. L'engagement d'Unibail-Rodamco en matière de développement durable, économique et social a été reconnu avec son inclusion dans les indices DJSI World et Europe et FTSE4Good.

Pour plus d'informations, consultez www.unibail-rodamco.com

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter : www.unibail-rodamco.com

Relations investisseurs

Fabrice Mouchel
+33 1 53 43 73 03
Anne-Sophie Sancerre
+33 1 76 77 57 17
Paul Douay
+33 1 76 77 57 40

Relations Presse

Chloé Hubidos
+33 1 76 77 57 94