

Résultats annuels 2011

- N°1 de l'immobilier commercial en Europe
- Un portefeuille immobilier d'une valeur de 25,9 milliards d'euros
- Un résultat net récurrent par action de 9,03€ (-2,6% par rapport à 2010)
- Un actif net réévalué par action :
 - 130,70€ (+4,9% par rapport à 2010, actif net réévalué EPRA triple net)
 - 143,10€ (+4,8% par rapport à 2010, actif net réévalué de continuation)
- Un ratio d'endettement de 37% (inchangé)
- Un portefeuille de projets en développement de 6,9 milliards d'euros

PERFORMANCE SOLIDE DANS UN ENVIRONNEMENT INCERTAIN

«Plus que jamais, les meilleures enseignes marquent leur préférence pour les centres commerciaux d'Unibail-Rodamco, qui leur donnent accès à une fréquentation élevée dans les bonnes zones de chalandise. Dans un contexte de consommation difficile, imprévisible et instable, ces avantages sont des facteurs essentiels de succès, permettant de gagner des parts de marché. Avec une hausse de +4,4% des loyers nets à périmètre constant, et une performance du résultat net récurrent par action au-delà des objectifs, le Groupe bénéficie de cette chaîne de création de valeur partagée.»

Guillaume Poitrial, Président du Directoire d'Unibail-Rodamco

Surperformance du résultat net récurrent par action (RNR)

A 9,03€, le résultat net récurrent par action 2011 est en baisse de 2,6% par rapport à 2010. Ce résultat est meilleur que la perspective annoncée en février 2011 d'une baisse de 3% à 5% du résultat net récurrent par action. Il intègre l'impact de la distribution exceptionnelle de 20€ par action (1,8 milliard d'euros) d'octobre 2010, estimé à -6.5% de RNR. Dans le même temps, il reflète la bonne performance opérationnelle à périmètre constant dans tous les secteurs d'activités, le faible coût de la dette et une baisse des frais généraux.

Un environnement commercial positif

Les chiffres d'affaires des locataires des centres commerciaux du groupe ont augmenté de +2,7% au cours de l'année. A fin novembre 2011, l'augmentation du chiffre d'affaires des locataires a été de +2,8%, qu'il faut comparer à la baisse de 0,8% des indices de consommation nationaux. Cette surperformance significative est le reflet de l'attractivité des grands centres commerciaux qui offrent une large variété de commerces et de loisirs, pour les visiteurs comme pour les commerçants. Les enseignes internationales de premier plan différenciantes (Apple, Forever 21 et Hollister par exemple) ont été introduites ou ont augmenté leur présence dans les centres du Groupe, avec 104 baux signés en 2011 contre 48 en 2010. A périmètre constant, les loyers nets ont connu une croissance soutenue de +4,6%, représentant une surperformance de 360 points de base au-dessus de l'indexation. L'augmentation des loyers sur les renouvellements ou les relocations s'établit à +19,4%, supérieure à celle de 2010 (+18,3%). Le taux de vacance (définition EPRA) reste bas et s'est établi à 1,9% à fin 2011.

Bonne performance du secteur des bureaux

Sur le marché des bureaux, les loyers nets à périmètre constant ont augmenté de +4,2%. En France (90% du portefeuille de bureaux du Groupe en valeur de marché), l'augmentation des loyers sur les baux signés en 2011 a été de +4,3% tandis que le taux de vacance reste limité à 6,5% (7,3% sur l'ensemble du portefeuille de bureaux du Groupe).

La rationalisation du portefeuille commercial est largement réalisée

Le Groupe a cédé 1 084 M€ d'actifs commerciaux non stratégiques et 242 M€ d'actifs de bureaux en 2011. Ces cessions font ressortir une prime moyenne de 7,8% par rapport aux dernières valeurs d'expertise externe. Ceci porte la valeur totale des cessions réalisées depuis mi-2007 à 5,6 Md€. Cette année, le Groupe a acquis pour 735 M€ d'actifs, comprenant le centre commercial Splau à Barcelone et la totalité des centres commerciaux Galeria Mokotow et Aupark, détenus auparavant à 50% avec des co-investisseurs. Le Groupe possède désormais 74 centres commerciaux, dont 51 accueillant plus de 6 millions de visites par an et représentant 88% de la valeur de marché du portefeuille de centres commerciaux.

La valorisation des actifs tirée par la croissance des loyers

La valeur de marché du portefeuille du Groupe en fin d'année s'élève à 25,9 Md€, en hausse de 1,4 Md€ par rapport à fin 2010. Le portefeuille a connu une hausse de la valeur de son patrimoine à périmètre constant de 734 M€, soit +3,6%, provenant principalement de la croissance des loyers des centres commerciaux. Les taux de rendements initiaux des centres commerciaux du Groupe ont baissé de 20 points de base à 5,5% en moyenne. Les taux de rendements initiaux des bureaux occupés se sont établis à 6,6% en moyenne en fin d'année.

Une année active en matière de financement

Malgré la situation difficile des marchés financiers en 2011, le Groupe a levé au total 3,1 Md€ de nouveaux financements à moyen et long terme, sous forme de prêts bancaires et d'émissions obligataires, à des conditions favorables. Le coût moyen de la dette a été de 3,6% tandis que les ratios d'endettement et de couverture des frais financiers par l'EBE sont restés à des niveaux conservateurs de respectivement 37% et 3,6 fois. A la fin de l'année, le Groupe disposait de 3,2 Md€ de lignes de crédits disponibles. Dans un contexte de baisse des taux, le Groupe a renforcé son programme de couvertures de taux d'intérêts et a ainsi presque intégralement couvert la dette anticipée pour les années 2012, 2013 et 2014. Le Groupe est noté « A » par les agences de notation Standard & Poor's et Fitch Ratings, avec une perspective stable.

Un portefeuille de projets en développement important et flexible

A la fin de l'année 2011, le portefeuille de projets en développement s'élève à 6,9 Md€, dont 1,5 Md€ déjà dépensés. Les projets engagés, tels qu'Aéroville, la Tour Majunga, le centre commercial Mall of Scandinavia, ainsi que les extensions du Forum des Halles, de Täby Centrum et Cerny Most, nécessitent un investissement complémentaire de 1,7 Md€ pour être achevés. Sur les 3,7 Md€ qui correspondent au solde des projets non engagés, le Groupe conserve une complète flexibilité.

En 2012, le Groupe livrera le centre commercial Lyon Confluence, les bureaux et le centre commercial SO Ouest, le centre commercial Faro del Guadiana, ainsi que les bureaux rénovés du 70-80 Wilson, Issy Guynemer et Plaza.

Dividendes

Sur la base du résultat net récurrent par action de 9,03€, le Groupe proposera à l'Assemblée Générale le paiement d'un dividende de 8,00€ par action en numéraire. Ce montant représente une distribution de 89% du résultat net récurrent par action, conformément à la politique du Groupe d'une distribution comprise entre 85% et 95%.

Perspectives

Pour 2012, le Groupe reste confiant quant à la croissance des loyers. Cette perspective repose sur des fondamentaux solides : une vacance faible, des taux d'effort limités, des loyers en hausse et un coût de la dette contenu. Cependant, l'impact de la crise de la zone Euro sur la consommation et la situation des enseignes ne peut pas être ignoré, et la prudence reste de mise. Dans ce contexte, le Groupe anticipe une croissance du résultat net récurrent par action d'environ +4% en 2012.

La période 2013-2015 dépendra fortement de la résolution de la crise économique. Le Groupe confirme sa stratégie de développement, d'investissement et de gestion d'espaces exceptionnels de commerces, de bureaux et de congrès-expositions et maintient son objectif d'une croissance annuelle du résultat net récurrent par action de +5% à +7% en moyenne sur la période.

Pour plus d'informations, merci de contacter : www.unibail-rodamco.com

Relations investisseurs

Fabrice Mouchel
+33 1 53 43 73 03

Paul Douay
+33 1 76 77 57 40

Relations presse

Camille Delomez
+33 1 76 77 57 94

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 25,9 milliards d'euros au 31 décembre 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. 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), FTSE4Good et STOXX Global ESG Leaders.

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.

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