

Paris, Amsterdam, le 30 janvier 2013

## Communiqué de presse

### RESULTATS ANNUELS 2012

#### Unibail-Rodamco réinvente l'expérience client

*« Alors qu'Unibail-Rodamco a fêté cette année le 5<sup>e</sup> anniversaire de sa fusion réalisée en 2007, la performance du Groupe en 2012 prouve la pertinence de sa stratégie visant à accélérer la différenciation de ses grands centres commerciaux. Unibail-Rodamco s'est consacré en 2012 à réinventer l'expérience client en continuant à introduire des enseignes internationales premium, en continuant à travailler sur la rénovation de ses centres et en lançant des initiatives marketing innovantes. 2012 a également été marqué par le succès des ouvertures de 3 nouveaux centres commerciaux. Avec son portefeuille de qualité composé de 82 centres commerciaux, trois partenariats stratégiques signés en 2012, des projets de développement de qualité et flexibles, un bilan solide et un coût de la dette faible et sécurisé, et des équipes talentueuses, Unibail-Rodamco vise une croissance forte de ses résultats dans le futur. »*

Guillaume Poitrinal, Président du Directoire

#### Résultat net récurrent en hausse de +6,7%

Le Résultat Net Récurrent (RNR) par action en 2012 s'élève à 9,60 €, en hausse de +6,7% par rapport à 2011 et surperformant l'objectif de croissance de 4% annoncée pour 2012. Cette performance résulte de bons résultats opérationnels à périmètre constant dans tous les secteurs d'activités, d'une croissance des chiffres d'affaires des commerçants du Groupe, d'une baisse de son coût moyen de financement et de la poursuite de la maîtrise des frais généraux.

#### Une solide performance opérationnelle

Les centres commerciaux d'Unibail-Rodamco ont vu leur fréquentation augmenter de +1,3% en 2012. A fin novembre 2012, les chiffres d'affaires des commerçants du Groupe augmentaient de +2,5%, surperformant les indices nationaux de 350 points de base. Malgré un contexte macro-économique difficile, la performance a été tirée par les grands centres commerciaux, qui représentent 89% de la valeur du portefeuille de commerces du Groupe, et la gestion active de ses centres. Les loyers nets des centres commerciaux à périmètre constant ont augmenté de +4,2% en 2012, soit une surperformance de 200 points de base par rapport à l'indexation. Le taux de rotation des enseignes a augmenté à 13,2% et l'augmentation des loyers sur les renouvellements et relocations en 2012 s'élève à 21,4%. 139 baux ont été signés avec des enseignes internationales premium, confirmant ainsi l'attrait des centres du Groupe pour les enseignes et les visiteurs. Le taux de vacance reste faible à 2,1%.

Le pôle bureaux a vu ses loyers nets à périmètre constant augmenter de +6,9% en 2012, dans un marché difficile. Le pôle Congrès-Expositions a vu son résultat opérationnel récurrent augmenter de +10,7% par rapport à la même période comparable en 2010, avec une très bonne performance des grands salons et une augmentation de l'activité de congrès (notamment internationaux).

#### Un grand nombre d'innovations lancées en 2012

2012 a été une année exceptionnelle en matière d'innovations avec un grand nombre d'initiatives lancées par l'UR Lab visant à réinventer l'expérience client dans les centres commerciaux du Groupe, et à renforcer leur leadership en matière de différenciation et de services clients:

- Le Label 4 étoiles, le nouveau référentiel-qualité du Groupe fondé sur une liste de 571 critères. 9 centres commerciaux ont ainsi été labellisés en 2012 ;
- Le concept des « vitrines iconiques », destiné aux magasins phares des enseignes (« the Home of the Flagships<sup>TM</sup> »), permettra d'augmenter la visibilité des vitrines de ces enseignes en renforçant leur diversité, l'innovation et l'excellence du design des centres ;
- La « Dining Experience », une nouvelle initiative visant à doubler l'espace dédié à la restauration dans les centres du Groupe en attirant les meilleurs concepts locaux et internationaux en matière de restauration et en créant un nouvel espace emblématique, la « Dining Plaza » ;

- Le marketing digital afin de renforcer les relations avec les clients : tous les centres du Groupe ont maintenant une application iPhone ou Android dédiée et le nombre de téléchargements a atteint 1,3 million. Le nombre de fans facebook des centres commerciaux du Groupe s'élève actuellement à 2,6 millions.

## **Hausse des valeurs d'actifs soutenue par la croissance des loyers**

La valeur de marché du portefeuille du Groupe au 31 décembre 2012 s'élève à 29,3 Md€, en hausse de +4,8% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2011. La valeur du portefeuille de centres commerciaux du Groupe a augmenté de +6,0% à périmètre constant à 23,0 Md€, soutenue par l'augmentation des loyers (+4,9%). Malgré l'impact négatif de la mise à juste valeur de la dette et des instruments financiers, l'Actif Net Réévalué de Continuation a atteint 151,10 € par action, en hausse de +5,6% par rapport au 31 décembre 2011. L'Actif Net Réévalué EPRA triple net s'élève à 138,40 € par action, en hausse de +5,9% par rapport au 31 décembre 2011 (à 130,70 €).

## **Un coût de la dette historiquement bas**

S'appuyant sur un bilan solide (ratio d'endettement de 37% et ratio de couverture des intérêts par l'EBE de 3,5x) et une notation « A » avec perspective stable de S&P et Fitch, le Groupe a levé en 2012 pour 4,6 Md€ de financements moyen et long terme à des taux très attractifs, dont 2,4 Md€ sur les marchés obligataires avec une marge de 99 points de base en moyenne au-dessus du niveau du taux de swap. Le coût moyen de la dette du Groupe a baissé en 2012 à 3,4%, vs 3,6% en 2011.

## **7,0 Md€ de projets de développement flexibles**

Les projets de développement du Groupe s'élèvent à 7,0 Md€ à fin 2012, dont 2,9 Md€ sont engagés. Les projets de centres commerciaux représentent 70% des projets engagés. 11 projets ont été livrés en 2012, dont les ouvertures des centres commerciaux Confluence et So Ouest en France et El Faro en Espagne. Les livraisons d'actifs s'intensifieront avec notamment à partir de 2013 les ouvertures des centres rénovés et étendus de Centrum Cerny Most à Prague, Alma à Rennes et Toison d'Or à Dijon, ainsi que le nouveau centre commercial Aéroville en région parisienne. En outre, le Groupe a ajouté des nouveaux projets à son portefeuille, à l'instar de Polygone Riviera, un centre commercial de nouvelle génération à ciel ouvert de 71 474 m<sup>2</sup> GLA situé à Cagnes-sur-Mer près de Nice. Unibail-Rodamco conserve par ailleurs une grande flexibilité pour la mise en œuvre d'une partie de ses projets de développement (projets contrôlés et exclusifs).

## **Perspectives**

Pour 2013, le Groupe reste confiant quant à la croissance future de ses loyers. Cette croissance résulte de fondamentaux solides : une surperformance des chiffres d'affaires de ses commerçants, une vacance faible, des taux d'effort limités et des loyers de renouvellement ou de relocation en hausse. Elle s'appuiera également sur les livraisons de projets d'extension et de nouveaux actifs. De plus, le coût moyen de financement du Groupe devrait rester contenu à un niveau faible. Au vu de ces éléments, le Groupe anticipe une croissance d'au moins 5% de son RNR par action en 2013.

Sur le long terme, le Groupe prévoit d'atteindre un RNR par action de 14 € d'ici à 2017. Cet objectif, résultant du plan à 5 ans actuel du Groupe, repose sur les hypothèses suivantes : (i) le succès des livraisons des projets de développement du Groupe, (ii) l'absence d'évolution majeure de la structure de capital du Groupe, (iii) une absence de dégradation significative de l'environnement macro-économique en Europe, (iv) une stabilité de la fiscalité, (v) un maintien du ratio de distribution du Groupe et (vi) le paiement d'un dividende annuel en numéraire au titre des années 2013 à 2016.

## **Dividendes**

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de distribuer un dividende de 8,40 € par action au titre de l'exercice 2012, en augmentation de 5% par rapport à 2011. Ce dividende représente 88% du RNR par action, en ligne avec le taux de distribution de 2011. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, les actionnaires du Groupe recevront le 3 juin 2013 pour chaque action Unibail-Rodamco détenue :

- 5,27 € en numéraire relevant des activités immobilières du Groupe non assujetties à l'impôt sur les sociétés (SIIC) ;
- 3,13 € par action relevant des activités soumises à l'impôt sur les sociétés, pour lequel les actionnaires auront l'option d'un paiement soit (i) en nouvelles actions émises avec une décote de 7%, soit (ii) en numéraire. La retenue à la source historiquement payée par les OPCVM non français ne s'applique pas sur cette partie du dividende.

## Changement de marché de référence

Unibail-Rodamco annonce qu'à compter du 28 février 2013, son marché de référence sera NYSE Euronext Amsterdam au lieu de Paris. Cette modification vient souligner l'identité pan-Européenne du Groupe et son statut unique de Societas Europaea, et conforter sa double inclusion au sein des indices CAC40 et AEX25. Le changement de marché de référence n'a pas de conséquence sur : (i) l'organisation du Groupe (y compris son siège social parisien) et sa présence en France, (ii) la double cotation d'Unibail-Rodamco sur NYSE Euronext Paris et NYSE Euronext Amsterdam, (iii) la liquidité des titres Unibail-Rodamco, (iv) la situation fiscale des actionnaires du Groupe<sup>(1)</sup> et (v) les codes ISIN (FR0000124711) et mnemonic (UL) du Groupe, qui resteront inchangés.

Les actions Unibail-Rodamco ne seront plus éligibles au Service à Règlements Différés (SRD), ouvert aux seuls actionnaires personnes physiques résidant en France, à partir du 23 février 2013. Les ordres passés sur le SRD seront possibles jusqu'au 22 février 2013.

Note (1) : Les éléments fiscaux évoqués ne constituent en aucun cas un conseil fiscal et les actionnaires doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux

|   | 2012          | 2011          | Croissance   | Croissance à périmètre constant |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------------------------|
| <b>Loyers nets (en M€)</b>                      | <b>1 318</b>  | <b>1 262</b>  | <b>+4,4%</b> | <b>+4,8%</b>                    |
| - Centres commerciaux                           | 1 044         | 984           | +6,1%        | +4,2%                           |
| - Bureaux                                       | 173           | 185           | -6,5%        | +6,9%                           |
| - Congrès-Expositions                           | 101           | 93            | +7,7%        | +7,7%                           |
| Résultat net récurrent (en M€)                  | 886           | 826           | +7,2%        |                                 |
| <b>Résultat net récurrent par action (en €)</b> | <b>9,60</b>   | <b>9,00</b>   | <b>+6,7%</b> |                                 |
|   | 31 déc. 2012  | 31 déc. 2011  |              |                                 |
| <b>Valeur du patrimoine total (en M€)</b>       | <b>29 292</b> | <b>25 924</b> | -            | <b>+4,8%</b>                    |
| <b>ANR de Continuation (en € par action)</b>    | <b>151,10</b> | <b>143,10</b> | <b>+5,6%</b> |                                 |
| <b>ANR EPRA triple net (en € par action)</b>    | <b>138,40</b> | <b>130,70</b> | <b>+5,9%</b> |                                 |

Des écarts dans les totaux peuvent exister du fait des arrondis

L'annexe au communiqué de presse et la présentation des résultats annuels sont disponibles sur le site internet du Groupe [www.unibail-rodamco.com](http://www.unibail-rodamco.com).

Les procédures d'audit par les Commissaires Aux Comptes sont actuellement en cours.

**Pour plus d'informations, merci de contacter :**

### Relations investisseurs

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 29,3 milliards d'euros au 31 décembre 2012. 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 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 des indices CAC 40 à Paris, AEX 25 à Amsterdam et EuroSTOXX 50. Il bénéficie d'une notation A par Standard & Poor's et Fitch Ratings.

Pour plus d'informations, consultez [www.unibail-rodamco.com](http://www.unibail-rodamco.com)