



LA TOISON D'OR



CARROUSEL  
DU LOUVRE



EURALILLE



# unibail

**Excellente performance  
opérationnelle et forte  
croissance des projets  
en développement**

Le Conseil d'Administration d'Unibail s'est réuni le 31 janvier 2007 pour arrêter les comptes de l'exercice 2006.

**n°1  
français  
de l'immobilier  
commercial**

## Activité

Dans un marché de la location de bureaux de plus en plus actif et un environnement favorable de la consommation des ménages, les loyers nets à périmètre constant enregistrent une forte croissance de 7,2% sur un an, reflétant l'excellente activité locative de chacun des métiers du groupe (Centres Commerciaux, Bureaux et Congrès Expositions).

Par l'effet conjugué de cette performance locative et de la maîtrise des frais financiers, le résultat net récurrent s'établit à € 6,81 par action, en progression de 17,2% sur un an.

Le résultat net part du groupe, impacté par les valeurs d'actifs en normes IFRS, est en forte progression à 2 140 M€, soit € 46,62 par action.

**Un patrimoine de  
€ 10,9 milliards**

## Actif Net Réévalué

La valeur expertisée du patrimoine, droits inclus, s'établit à 10 856 M€ à fin 2006 (contre 8 556 M€ à fin 2005). Cet accroissement résulte :

1. de la mise en service intégrale de l'opération Capital 8 en juin. Sur l'ensemble de cette opération de 63 422 m<sup>2</sup>, située au cœur du 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris, près de 2/3 des surfaces étaient déjà louées au 31 décembre 2006 ;
2. d'une hausse à périmètre constant (nette des investissements) de la valeur du patrimoine de 21,6 %, illustrant la création de valeur réalisée par le groupe sur ses actifs et reflétant les conditions favorables du marché de l'investissement. L'évolution de ces valeurs d'expertise se trouve confortée par le résultat des cessions d'immeubles de bureaux au cours de 2006, extériorisant une plus-value supérieure de 26 % aux valeurs de marché réévaluées et inscrites au bilan au 31.12.2005.

En conséquence, l'actif net réévalué de liquidation (ANR) totalement dilué par action s'établit à € 140,6 à fin 2006 contre € 94,8 fin 2005, soit une hausse de 48,3 %.

**Résultat net  
récurrent  
par action :  
€ 6,81**

**Dividende  
par action :  
€ 5,00**

**Actif Net  
Réévalué  
par action  
totalement  
dilué :  
€ 140,6**

## Développement et perspectives

À l'horizon 2007, 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs ou rénovés sont à louer, offrant un important potentiel de croissance locative dans un marché bien orienté. Les actions de commercialisation sur les centres commerciaux en portefeuille et les livraisons aux Quatre Temps et à Carré Sénart II devraient également contribuer fortement à la croissance locative du groupe. Ce contexte favorable permet de confirmer pour 2007 l'objectif de croissance à 2 chiffres du résultat net récurrent par action.

Le portefeuille de projets en développement est en forte progression. Il a été enrichi de 1,7 milliard d'euros de capacité d'investissement sur le seul deuxième semestre 2006. Composé de projets de grands centres commerciaux et d'immeubles de bureaux hyper-centraux, ce portefeuille atteint désormais 850 000 m<sup>2</sup> pour 3,5 milliards d'euros d'investissements prévus et 320 millions d'euros de loyers supplémentaires provisionnels.

L'ensemble de ces éléments permet d'établir un objectif de croissance annuelle moyenne du résultat net récurrent par action d'au moins 10 % par an sur les 4 prochaines années.

## Dividende

Le Conseil proposera à l'Assemblée Générale de fixer le dividende à € 5 par action au titre de l'exercice 2006, soit une augmentation de 25 % par rapport au dividende de 2005. Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, ce dividende global sera mis en paiement, sous déduction des acomptes de € 1 versés les 16 octobre 2006, 15 janvier et 16 avril 2007, et se traduira par un versement de € 2 le 16 juillet 2007.

Unibail prévoit de verser, au titre de l'exercice 2007, trois acomptes de € 1,25 en octobre 2007, janvier et avril 2008, avec paiement du solde du dividende en juillet 2008. L'objectif d'assurer aux actionnaires - sur le long terme - un revenu important, régulier et évoluant avec le résultat net récurrent par action, est maintenu.

## Chiffres clés consolidés

En millions d'euros	2006	2005	%	% à périmètre constant
• Bureaux	129	142	-9,5%	+9,6%
• Centres commerciaux	220	199	+10,7%	+6,3%
• Congrès expositions et hôtels	64	61	+6,1%	+6,1%
<b>Loyers nets</b>	<b>413</b>	<b>402</b>	<b>+2,8%</b>	<b>+7,2%</b>
Solde des ajustements à la juste valeur et résultat de cessions	1 801	1 281	+40,6%	
Autres	14	-11		
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>2 227</b>	<b>1 672</b>	<b>+33,2%</b>	
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>2 140</b>	<b>1 385</b>	<b>+54,5%</b>	
dont récurrent	313	264	+18,4%	
<b>Résultat net récurrent par action (1)</b>	<b>6,81 €</b>	<b>5,81 €</b>	<b>+17,2%</b>	
Distribution effectuée sur l'année (2)	4,05 €	26,80 €		
Dividende afférent à l'exercice	5,00 €	4,00 €	+25%	
<b>Actif Net Réévalué par action en valeur de liquidation et totalement dilué au 31 décembre (3)</b>	<b>140,60 €</b>	<b>94,80 €</b>	<b>+48,3%</b>	

1) Sur la base du nombre moyen d'actions en 2006 : 45 901 800 actions

2) Distribution effectuée durant l'année civile (tenant compte de la distribution exceptionnelle de janvier 2005 et du dividende trimestriel)

3) Sur la base du nombre d'actions totalement dilués au 31 décembre 2006 : 48 004 323 actions

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

[www.unibail.com](http://www.unibail.com)