



unibail·rodamco

Forte performance opérationnelle soutenue par de bons fondamentaux

Le Conseil de Surveillance d'Unibail-Rodamco s'est réuni le 24 août 2007 pour la revue des comptes consolidés du 1^{er} semestre de l'exercice 2007.

Période de Consolidation. Le 21 juin 2007, Unibail a déclaré inconditionnelle l'offre publique d'échange sur Rodamco Europe. Avec 79,6 % des actions Rodamco apportées à l'échange au 25 juin 2007, Unibail consolide Rodamco à effet du 30 juin 2007. Rodamco est donc consolidé au bilan d'Unibail-Rodamco, sans impact sur le compte de résultat du premier semestre.

Activité. La forte croissance des loyers nets du pôle bureaux (+15,4 %) et du pôle centres commerciaux (+13,9 %) sont à l'origine de la progression de 22,7 % du résultat net récurrent à €187 Mn (soit €4,05 par action) par rapport au 1^{er} semestre 2006.

Les conditions de marché demeurent positives, les loyers nets à périmètre constant progressent de façon marquée (+18,6 % pour le pôle bureaux et +9,8 % pour le pôle centres commerciaux).

La croissance du chiffre d'affaires des locataires des centres commerciaux d'Unibail-Rodamco a été soutenue sur le semestre, démontrant à nouveau les solides fondamentaux de cette activité.

Les effets des réévaluations d'actifs au 1^{er} semestre s'élèvent à €957 Mn (part du groupe), portant le résultat net part du groupe à 1 144 Mn (€24,79 par action) en progression de 11,1 % par rapport au 1^{er} semestre 2006.

Les résultats du 1^{er} semestre 2007, après prise en compte au 2^{ème} semestre de l'impact de la fusion avec Rodamco, permettent au Groupe de confirmer son objectif de croissance du résultat net récurrent par action de plus de 15 % sur l'exercice.

Actif Net Réévalué. La valeur expertisée du patrimoine du Groupe Unibail-Rodamco, intégrant la valeur du patrimoine de Rodamco, s'établit à 23,9 Md€ dont 16,7 Md€ pour les centres commerciaux, 5,7 Md€ pour le pôle bureaux et 1,4 Md€ pour l'activité congrès-expositions.

A périmètre constant, la valeur des actifs d'Unibail (Rodamco exclu) a progressé de 7,9 % s'élevant à 12 Md€. Cet accroissement résulte d'une augmentation des loyers (en particulier la location de surfaces vacantes de bureaux) et de la poursuite de la baisse des taux de rendement. Les cessions du semestre ont été effectuées à des niveaux supérieurs aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2006 (Cœur Défense : +21 %, 44 Lisbonne : +30 %, Centre commercial de Chelles : +18 %).

L'Actif Net Réévalué (ANR) totalement dilué par action, en valeur de liquidation, s'établit à €159,7, soit une progression de 13,6 % par rapport au 31 décembre 2006 et résulte principalement de l'effet positif des mises à valeur de marché des actifs, des cessions et du résultat net récurrent.

La consolidation de Rodamco au 30 juin 2007 a eu un impact négatif limité de €-2,2 euros par action.

Développement et perspectives. Le Groupe a annoncé l'accord de rapprochement signé en juin de ses activités de congrès-expositions avec celles de la CCIP. Cette transaction, soumise à autorisations, devrait être effective au 1^{er} janvier 2008. Le Groupe possède un potentiel de croissance de 1,5 million m² composé de 1,1 million m² pour les centres commerciaux et de 0,4 million m² pour les bureaux. Ces projets de développement représentent 38 % de croissance des surfaces de commerces et de bureaux en opération. Ils permettront au Groupe de poursuivre la progression de ses loyers.

Etat d'avancement de l'intégration. Les travaux en matière d'intégration des deux entités ont largement progressé ; le Groupe a arrêté la composition de son équipe de direction (50 personnes), travaille sur le premier plan combiné à cinq ans (pour fin novembre) et prépare le déplacement du quartier général de ses opérations internationales à Amsterdam.

Unibail-Rodamco détient actuellement 95,74 % des actions de Rodamco Europe. La procédure de rachat obligatoire ("squeeze-out") des actions Rodamco restantes sera lancée dans les mois à venir avec soumission prévue avant la fin de l'année du dossier à l'"Enterprise Chamber" des Pays-Bas, qui fixera le prix du rachat. D'ici-là et dès le 27 août 2007, le Groupe, via ABN Amro qui agira de manière indépendante, pourrait acheter des actions Rodamco sur le marché ou hors marché.

Dividende. Le taux de distribution du Groupe a été augmenté pour atteindre 85-95 % du résultat net récurrent par action. Le Groupe versera trois acomptes sur dividende de €1,70 par action en octobre 2007, janvier et avril 2008 avec paiement du solde du dividende en juillet 2008, l'objectif étant de porter le dividende total pour l'exercice 2007 à €7 par action.

Le Groupe pourrait procéder à des rachats d'actions Unibail-Rodamco à partir du 27 août 2007 dans le cadre de l'autorisation existante de l'Assemblée Générale.

| Chiffres clés consolidés | S1 2007 | S1 2006 | % | % à périmètre |
|--|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| En millions d'euros | | | croissance | constant |
| • Centres commerciaux | 127 | 111 | + 13,9 % | + 9,8 % |
| • Bureaux | 74 | 64 | + 15,4 % | + 18,6 % |
| • Congrès-expositions | 32 | 36 | - 10,9 % | - 2,1 % |
| Loyers nets | 233 | 211 | + 10,2 % | + 10,4 % |
| Solde des ajustements à la juste valeur et résultat de cessions | 925 | 845 | + 9,5 % | |
| Autres | 9 | 19 | - 50,3 % | |
| Résultat opérationnel net | 1 166 | 1 075 | + 8,5 % | |
| Résultat net - part du Groupe | 1 144 | 1 029 | + 11,1 % | |
| dont récurrent | 187 | 152 | + 22,7 % | |
| Résultat Net Récurrent par action ⁽¹⁾ | 4,05€ | 3,32€ | + 22,0 % | |
| Distribution ⁽²⁾ | 2,00€ | 1,90€ | | |
| | 30/06/2007 | 31/12/2006 | % | |
| Actif Net Réévalué par action en valeur de liquidation et totalement dilué ⁽³⁾ | 159,7 € | 140,6 € | + 13,6 % | |

¹⁾ Sur la base du nombre moyen d'actions au 1^{er} semestre 2007: 46 142 271. ²⁾ Distribution effectuée sur la période 1^{er} janvier-30 juin.

³⁾ Sur la base du nombre d'actions totalement dilué au 30 juin 2007 : 85 312 925.

1^{ère} foncière
au CAC 40

Un patrimoine de
23,9 Md€

Résultat net
récurrent
par action
4,05 € +22 %

Actif Net Réévalué
par action
totalement dilué
159,7 €

Contacts Actionnaires :

Vivienne van Asten
+31 (0) 10 2176 480

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

www.unibail-rodamco.com

