

Paris, Amsterdam, le 24 juillet 2013

Communiqué de presse

RESULTATS SEMESTRIELS 2013

La surperformance au rendez-vous

« Le résultat net récurrent (RNR) d'Unibail-Rodamco au 1^{er} semestre 2013 est en hausse de +10,0% à 499 M€ et le RNR par action s'élève à 5,21 €, soit une croissance de +5,5%. Ces résultats reflètent une forte croissance des loyers des centres commerciaux à périmètre constant, un coût moyen de la dette en forte baisse et des frais généraux contenus. Ils viennent ainsi confirmer la capacité du Groupe à croître et surperformer dans un environnement macro-économique difficile. Ils démontrent également la résilience de son modèle, concentré sur les grands centres commerciaux, lieux de destination shopping et loisirs dans les villes d'Europe les plus prospères. » Christophe Cuvillier, Président du Directoire

Une performance opérationnelle solide

En dépit du contexte macro-économique et des conditions météorologiques particulièrement défavorables au cours du printemps, les chiffres d'affaires des locataires des centres commerciaux du Groupe ont augmenté aux mois de mai et juin et sont ainsi stables pour le premier semestre (0,0%). A fin mai 2013, les chiffres d'affaires ont surperformé les indices de consommation nationaux⁽¹⁾ de +230 points de base. Cette surperformance s'explique par l'attrait des grands centres commerciaux d'Unibail-Rodamco. Les loyers nets des centres à périmètre constant ont augmenté de +4,7% au 1^{er} semestre 2013, une surperformance de +260 points de base par rapport à l'indexation. Le Groupe a signé 634 baux au S1-2013 et l'augmentation des loyers sur les renouvellements et relocations s'élève à +15,6% pour les grands centres commerciaux (+13,7% sur la totalité des centres). Le taux de vacance reste faible et frictionnel à 2,4%.

Dans un marché des bureaux en Ile-de-France difficile où les valeurs locatives continuent de décroître et où la demande placée a baissé de -19% au 1^{er} semestre 2013, les loyers nets du pôle bureaux à périmètre constant n'ont baissé que de -1,6%, dont -0,8% en France.

La résilience du pôle Congrès-Expositions au S1-2013 a été soutenue par les grands salons (Salon de l'Agriculture, Foire de Paris, Salon de l'Aéronautique), le secteur des événements d'entreprises étant impacté par la conjoncture.

La différenciation s'accélère

Unibail-Rodamco a poursuivi la stratégie de différenciation de ses centres commerciaux à travers de nouvelles initiatives et la poursuite du déploiement de sa stratégie d'innovation, afin d'offrir à ses clients une expérience unique et qui ne se retrouve pas dans les autres formes de commerces et notamment internet :

- Enseignes « premium » internationales : le Groupe a signé au 1^{er} semestre 78 baux avec des enseignes internationales (par rapport à 139 pour l'année entière 2012), dont Superdry, Samsung, Michael Kors, Costa Coffee, Lego et Primark ;
- Label 4 étoiles : à l'issue d'un audit qualité mené par SGS, 3 nouveaux centres ont été labellisés au cours du 1^{er} semestre (Centrum Cerny Most, Splau, La Maquinista), portant à 12 le nombre de centres commerciaux du Groupe aujourd'hui 4 étoiles ;
- Dining Experience : après son lancement avec succès à La Maquinista (Barcelone) en juillet 2012 et à Confluence (Lyon) en mai 2013, l'initiative visant à doubler la surface occupée par la restauration et à améliorer la qualité et l'offre de restaurants au sein des centres sera déployée à Galeria Mokotow (Varsovie) et Aéroville (région parisienne) au 2^e semestre 2013 ;
- Vitrites iconiques : 6 centres seront équipés de vitrines double hauteur d'ici à fin 2013, renforçant ainsi le Groupe comme « the Home of the FlagshipsTM » ;
- Marketing digital : Unibail-Rodamco a de nouveau innové avec le lancement en juin 2013 d'une version 3 de ses applications smartphones inédite et offrant de meilleures fonctionnalités et de nouveaux services. Les applications des centres du Groupe ont été téléchargées 1,9 million de fois et les centres comptent 3,3 millions de fans facebook.

Note (1) sur la base des derniers indices nationaux publiés

Un coût moyen de la dette en baisse

Unibail-Rodamco a levé au cours des 6 premiers mois de l'année 2013 pour 2,3 Md€ de dettes nouvelles à moyen et long terme sur les marchés obligataires et bancaires dans des conditions favorables, et ainsi accru la maturité moyenne de sa dette à 5,4 années. Le coût moyen de la dette au 1^{er} semestre a baissé à 2,9%, vs 3,4% pour l'année 2012. Le ratio d'endettement reste contenu à 38% (vs 37% à fin d'année 2012) et le ratio de couverture des intérêts par l'EBE s'est amélioré à 4,1x (vs 3,5x). Les lignes de crédit non utilisées s'élèvent à 4,1 Md€.

Hausse des valeurs soutenue par la croissance des loyers

La valeur de marché du portefeuille du Groupe au 30 juin 2013 s'élève à 30,5 Md€, en hausse de +0,9% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2012, soutenue par l'augmentation des loyers. La valeur du portefeuille de centres commerciaux a augmenté de +1,2% à périmètre constant, les valeurs des grands centres augmentant de +1,5%.

L'actif net réévalué de continuation EPRA atteint 154,30 € par action, en hausse de +2,1% par rapport au 31 décembre 2012 (151,10 €), après prise en compte de l'impact négatif lié à la distribution de 8,40 € par action de juin 2013. La création de valeur par action sur cet indicateur s'élève à 11,60 € au cours de la période. L'actif net réévalué EPRA triple net a également augmenté de +2,1% à 141,30 € par action.

Le taux de rendement des centres commerciaux est stable à 5,3%, alors que le taux de rendement des bureaux occupés a augmenté de 20 points de base à 7,1%.

6,9 Md€ de projets de développement de qualité

Le Groupe a inauguré au cours du 1^{er} semestre 2013 le premier centre 4 étoiles de République Tchèque, Centrum Cerny Most (Prague), à la suite de son extension de 43 444 m² GLA. Comprenant 164 boutiques sur 81 189 m² GLA, son offre commerciale inclut 15 enseignes internationales « premium » et le premier Decathlon de Prague. Avec un nombre de visites en hausse de +55% depuis l'ouverture, Centrum Cerny Most est un grand succès.

Le 17 octobre 2013, Unibail-Rodamco ouvrira le centre commercial Aéroville (région parisienne), présentant ainsi les dernières innovations du Groupe en matière de design, d'architecture et de services. En outre, l'extension sud de Täby Centrum (Stockholm), les extensions-rénovations d'Alma (Rennes) et de Toison d'Or (Dijon) ainsi que la rénovation de Shopping City Süd (Vienne) seront livrées au cours du second semestre. Les projets livrés au S2-2013 sont déjà commercialisés à 88%, offrant une visibilité importante sur les loyers futurs de ces projets.

Les projets de développement du Groupe s'élèvent à 6,9 Md€ au 30 juin 2013, dont 2,9 Md€ engagés. Les projets de centres commerciaux représentent 79% des projets engagés. Unibail-Rodamco conserve par ailleurs une grande flexibilité pour la mise en œuvre d'une partie de ses projets de développement (53%).

Viparis désigné attributaire pressenti pour la Porte de Versailles

Le 9 juillet 2013, le Conseil municipal de la Ville de Paris a désigné Viparis comme « attributaire pressenti » dans le cadre de l'appel d'offres lancé en 2012 relatif à la modernisation du Parc des expositions de la Porte de Versailles afin d'augmenter son attractivité. L'objectif prévisionnel pour Viparis est de réaliser des investissements significatifs, en contrepartie d'un nouveau bail d'une durée de 50 ans. Celui-ci devrait être signé au 4^e trimestre 2013, pour une prise d'effet en 2015.

Perspectives

Pour 2013, le Groupe confirme son objectif de croissance d'au moins 5% de son résultat net récurrent par action, qui résulte de fondamentaux opérationnels solides (surperformance des chiffres d'affaires des commerçants, taux d'effort limités et gains locatifs significatifs lors des renouvellements ou relocations) et des livraisons prévues de projets d'extension ainsi que de nouveaux actifs. De plus, le coût moyen de financement du Groupe devrait également se maintenir à un niveau faible.

Gouvernance

Sur proposition de Christophe Cuvillier, le Conseil de Surveillance d'Unibail-Rodamco a nommé⁽²⁾ Mme Armelle Carminati-Rabasse en tant que Directeur Général Fonctions Centrales et membre du Directoire, à compter du 1^{er} septembre 2013. Armelle Carminati-Rabasse était précédemment chez Accenture où elle occupait les fonctions de Directrice Générale Groupe, Capital Humain et Diversité. Elle remplacera Catherine Pourre, qui cessera ses activités au sein d'Unibail-Rodamco SE à compter de cette même date.

Note (2) sous réserve de l'approbation de l'Autorité des Marchés Financiers néerlandaise (AFM)

Le Conseil de Surveillance et le Directoire souhaitent souligner et rendre hommage, à l'occasion de son départ, à l'engagement exceptionnel que Catherine a mis au service de la réussite du Groupe au cours de ces 11 dernières années et son rôle clé, notamment dans la fusion réussie entre Unibail SA et Rodamco Europe NV en 2007.

« Catherine a été décisive dans la construction d'Unibail-Rodamco et de son organisation si performante, et je souhaite l'en remercier. Je me réjouis d'accueillir Armelle Carminati-Rabasse, dont les compétences et l'expérience du Commerce et de la gestion du capital humain seront des atouts clés pour nourrir les ambitions du Groupe et ses futurs succès ». Christophe Cuvillier

	S1-2013	S1-2012 ⁽³⁾	Croissance	Croissance à périmètre constant
Loyers nets (en M€)	657	648	+1,4%	+2,1%
- Centres commerciaux	532	510	+4,2%	+4,7%
- Bureaux	80	85	-5,7%	-1,6%
- Congrès-Expositions	46	53	-13,5%	-13,5%
Résultat net récurrent (en M€)	499	453	+10,0%	
Résultat net récurrent par action (en €)	5,21	4,94	+5,5%	
	30 juin 2013	31 déc. 2012 ⁽³⁾		
Valeur du patrimoine total (en M€)	30 527	29 116		+0,9%
ANR de Continuation (en € par action)	154,30	151,10	+2,1%	
ANR EPRA triple net (en € par action)	141,30	138,40	+2,1%	

Des écarts dans les totaux peuvent exister du fait des arrondis. Note : (3) Retraité afin de prendre en compte l'impact de l'adoption anticipée des IFRS 10 et 11

L'annexe au communiqué de presse et la présentation des résultats semestriels 2013 sont disponibles sur le site internet du Groupe www.unibail-rodamco.com.

Les procédures d'examen limité ont été effectuées et le rapport des commissaires aux comptes a été émis ce jour

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 30,5 milliards d'euros au 30 juin 2013. 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-expositions 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