

# **Unibail-Rodamco-Westfield SE**

Société européenne

7, place du Chancelier Adenauer

75016 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020

Deloitte & Associés  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. au capital de 2 188 160 €  
572 028 041 RCS Nanterre

Commissaire aux comptes  
Membre de la Compagnie  
Régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG Audit  
Tour First - TSA 14444  
92037 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. à capital variable  
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux comptes  
Membre de la Compagnie  
Régionale de Versailles et du Centre

# Unibail-Rodamco-Westfield SE

Société européenne

7, place du Chancelier Adenauer

75016 Paris

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

---

A l'assemblée générale de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### ***Evaluation des titres de participation et des créances rattachées***

#### **Risque identifié**

Au 31 décembre 2020, Unibail-Rodamco-Westfield SE détient des titres de participation et des créances rattachées dont la valeur brute s'élève respectivement à 20 288 millions d'euros et 13 564 millions d'euros, dépréciés à hauteur de 5 525 millions d'euros dont une dotation aux provisions pour dépréciation de l'exercice s'élevant à 3 034 millions d'euros. La valeur nette des titres de participation et des créances rattachées représente 75 % du total de l'actif de la société.

Les titres de participation sont généralement relatifs à des sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers ou des holdings qui détiennent indirectement de telles sociétés.

Comme indiqué dans la note 1.2.3. de l'annexe aux comptes annuels, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à leur coût d'acquisition augmenté des malis techniques éventuels affectés auxdits titres.

La valeur d'utilité des titres de participation prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions récentes du marché immobilier et leur taux de rendement initial. La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de leurs activités.

En conséquence, l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées est considérée comme un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par la direction pour évaluer les actifs détenus par les filiales et de l'importance de l'agrégat dans les états financiers.

#### **Notre réponse**

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées.

Concernant les plus-values latentes sur les actifs détenus par ces participations, nous avons examiné la concordance entre la juste valeur des actifs sous-jacents retenue, et celle issue des rapports d'expertise. Nos procédures sur la juste valeur des actifs sous-jacents ont principalement consisté à :

- Prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers et incorporels mis en place par la direction ;
- Examiner les procédures mises en œuvre par la direction pour déterminer la valeur recouvrable des groupes d'UGT et des immobilisations incorporelles ;
- Evaluer la compétence des évaluateurs externes y compris leur qualification, leur expérience ainsi que leur indépendance ;
- Tenir des réunions avec les évaluateurs externes en présence de nos spécialistes en évaluation, au cours desquelles la valorisation des actifs et les paramètres clés retenus ont fait l'objet d'une analyse critique ;
- Analyser les hypothèses clés telles que les taux de rendements, les valeurs locatives estimées en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier des différents pays, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif retenu dans notre approche d'audit.
- Apprécier les hypothèses clés utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles, notamment les taux d'actualisation, les taux de croissance annuel des revenus locatifs nets et les taux de croissance à long terme en appréciant leur cohérence au regard des informations de marché.

Nous avons par ailleurs vérifié l'exactitude arithmétique du calcul de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées et la correcte prise en compte des pourcentages de détention et des situations nettes des filiales. Nous avons également examiné le correct calcul des dépréciations des titres de participation et des créances rattachées comptabilisées sur ces bases.

De plus, nous avons examiné le caractère approprié des informations données dans les notes annexes aux comptes annuels en ce qui concerne les titres de participation et les créances rattachées.

## **Comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés**

### **Risque identifié**

Au 31 décembre 2020, la dette financière d'Unibail-Rodamco-Westfield SE s'élève à 23 051 millions d'euros, telle que détaillée dans la note 15 « Emprunts et dettes financières » de l'annexe aux comptes annuels.

Unibail-Rodamco-Westfield SE utilise des instruments financiers dérivés, principalement des swaps de taux d'intérêts, des caps et des swaps sur devises, afin de se couvrir contre les fluctuations de taux d'intérêts et de cours de change. Le portefeuille des instruments financiers dérivés est présenté dans la note 28.1 « Instruments financiers » de l'annexe aux comptes annuels.

Le note 1.3.2 de l'annexe aux comptes annuels expose les principes comptables retenus par la société pour comptabiliser les instruments financiers dérivés et précise notamment qu'ils sont comptabilisés en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Durant l'exercice, Unibail-Rodamco-Westfield SE a restructuré une partie de son portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture comme décrit en note 2.1 « Principaux événements 2020 » de l'annexe aux comptes annuels. Les notes 6 et 24 décrivent les effets dans les comptes annuels de cette restructuration.

Le ratio d'endettement du Groupe, le niveau de liquidité, les obligations contractuelles liées aux emprunts (cf. note 15 de l'annexe aux comptes annuels) sont calculés à partir du portefeuille de dettes financières.

La comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés est considérée comme un point clé de l'audit, compte tenu de l'importance de leurs soldes dans les comptes annuels et de leur incidence sur le calcul des ratios financiers prévus aux obligations contractuelles du groupe.

### **Notre réponse**

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne relatives à la comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés.

Nous avons analysé un échantillon représentatif de contrats d'emprunts afin de prendre connaissance de leurs termes et conditions. Nous avons ainsi examiné les caractéristiques de ces emprunts dans les comptes annuels et nous avons mené des procédures analytiques sur les charges financières.

Nous avons, par sondages, effectué des procédures de confirmation directe auprès de contreparties bancaires, pour confirmer la valeur comptable des dettes financières. Nous avons effectué des procédures de confirmation directe de contreparties d'un échantillon d'instruments financiers dérivés et avons revu les positions relatives aux dérivés présentées en engagements hors bilan. Nous avons mené des procédures analytiques sur les charges et produits financiers relatifs aux instruments financiers dérivés.

Nous avons examiné le portefeuille d'instruments financiers dérivés de la société, analysé leur correct classement (couverture ou position ouverte isolée) et le traitement comptable retenu pour les restructurations du portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture intervenues au cours de l'exercice.

De plus, nous avons examiné le caractère approprié des informations données dans les notes annexes aux comptes annuels en ce qui concerne la dette financière et les instruments financiers dérivés.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-9 et L.22-10-10 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

## **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### **Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du directoire.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Unibail-Rodamco-Westfield par l'assemblée générale du 27 avril 2011 pour le cabinet Deloitte & Associés et du 13 mai 1975 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2020, Deloitte & Associés était dans la seizième année de sa mission sans interruption, compte tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues antérieurement, et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la quarante-sixième année.



## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

#### **Rapport au comité d'audit**

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 24 mars 2021

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

ERNST & YOUNG Audit

A stylized signature consisting of a large 'E' and a 'G' intertwined, enclosed within an oval shape.

Emmanuel GADRET

A stylized signature consisting of a large 'P' and 'D' intertwined.

Emmanuel PROUDHON

A stylized signature consisting of a large 'J' and 'Y' intertwined.

Jean-Yves JEGOUREL

Antoine FLORA

## COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

(K€)	Notes	2020	2019
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>164 924</b>	<b>185 524</b>
Production stockée		5 735	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et transferts de charges		18 310	27 750
Autres produits		993	2 008
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>21</b>	<b>189 962</b>	<b>215 282</b>
Autres achats et charges externes		144 591	145 934
Impôts, taxes et versements assimilés		4 584	4 222
Salaires et traitements		1 204	2 061
Charges sociales		1 493	2 584
Dotations d'exploitation aux amortissements sur actifs non courants		37 342	42 618
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actifs non courants		50 406	5 094
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		1 777	570
Dotations d'exploitation aux provisions		6 754	2 443
Autres charges d'exploitation		4 649	4 859
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>22</b>	<b>252 800</b>	<b>210 385</b>
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>(62 838)</b>	<b>4 897</b>
Produits financiers de participations		174 769	1 293 005
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant		299 115	349 698
Autres intérêts et produits assimilés		362 396	287 992
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		80 485	317 132
Différences positives de change		65 288	28 560
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		26	70
<b>Total des produits financiers</b>	<b>23</b>	<b>982 079</b>	<b>2 276 457</b>
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		3 270 833	1 684 292
Intérêts et charges assimilées		692 318	646 799
Différences négatives de change		45 548	27 128
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		8	102
<b>Total des charges financières</b>	<b>24</b>	<b>4 008 707</b>	<b>2 358 321</b>
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>(3 026 628)</b>	<b>(81 864)</b>
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>(3 089 466)</b>	<b>(76 967)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		419	58
Produits exceptionnels sur opérations en capital		489 670	936 924
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		0	2 470
<b>Total des produits exceptionnels</b>		<b>490 089</b>	<b>939 452</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		51 508	1 597
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		31 297	904 446
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		9 230	2 980
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		<b>92 035</b>	<b>909 023</b>
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>25</b>	<b>398 054</b>	<b>30 429</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		3	3
Impôts sur les bénéfices	26	(382)	(115)
<b>Total des produits</b>		<b>1 662 130</b>	<b>3 431 191</b>
<b>Total des charges</b>		<b>4 353 163</b>	<b>3 477 617</b>
<b>5 - RÉSULTAT NET</b>		<b>(2 691 033)</b>	<b>(46 426)</b>
Nombre moyen d'actions (non dilué)		138 437 274	138 350 731
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PAR ACTION (NON DILUÉ) (€)</b>		<b>(19,44)</b>	<b>(0,34)</b>

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

### ACTIF

(K€)	Notes	Brut 31/12/2020	Amortissements- Dépréciations	Net 31/12/2020	Net 31/12/2019
<b>Actifs incorporels</b>	<b>3</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs corporels</b>	<b>3</b>	<b>1 453 262</b>	<b>372 028</b>	<b>1 081 234</b>	<b>1 116 519</b>
<b>Actifs financiers</b>		<b>33 852 612<sup>(1)</sup></b>	<b>5 525 256</b>	<b>28 327 356</b>	<b>30 446 353</b>
Participations	4	20 288 449	5 525 256	14 763 193	17 333 744
Autres titres immobilisés	5	14 918	0	14 918	32 838
Prêts	5	13 549 106	0	13 549 106	13 079 765
Autres actifs financiers	5	139	0	139	6
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>35 306 159</b>	<b>5 897 569</b>	<b>29 408 590</b>	<b>31 562 872</b>
<b>Stocks</b>		<b>5 735</b>	<b>0</b>	<b>5 735</b>	<b>0</b>
<b>Avances et acomptes</b>		<b>1 046</b>	<b>0</b>	<b>1 046</b>	<b>3 420</b>
<b>Créances</b>	<b>6</b>	<b>5 821 262<sup>(2)</sup></b>	<b>4 396</b>	<b>5 816 866</b>	<b>6 737 434</b>
Clients et comptes rattachés		61 120	2 350	58 770	44 457
Autres créances		5 411 758	2 046	5 409 712	6 285 077
Différence d'évaluation sur dérivés		348 384	0	348 384	407 900
<b>Trésorerie et instruments financiers</b>	<b>7</b>	<b>1 877 227</b>	<b>229</b>	<b>1 876 998</b>	<b>293 680</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>8</b>	<b>167</b>	<b>0</b>	<b>167</b>	<b>330</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>		<b>7 705 437</b>	<b>4 625</b>	<b>7 700 812</b>	<b>7 034 864</b>
Charges à répartir	9	173 172	0	173 172	143 968
Écart de conversion actif	10	313 081	0	313 081	154 457
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>43 497 849</b>	<b>5 902 194</b>	<b>37 595 655</b>	<b>38 896 161</b>

(1) Montant brut des actifs financiers à moins d'un an (K€) : 3 149 369

(2) Montant brut des créances à moins d'un an (K€) : 5 591 686

### PASSIF

(K€)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
<b>Capitaux propres</b>	<b>12</b>	<b>11 762 653</b>	<b>15 192 371</b>
Capital social		692 362	691 893
Primes d'émission, de fusion, d'apport		13 480 690	13 478 187
Réserve légale		69 144	69 144
Autres réserves		27 314	27 314
Report à nouveau		169 237	963 143
Résultat de l'exercice		(2 691 033)	(46 426)
Provisions réglementées		14 939	9 116
<b>Autres fonds propres</b>	<b>13</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
Titres hybrides		2 000 000	2 000 000
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>14</b>	<b>326 212</b>	<b>166 254</b>
<b>Dettes</b>		<b>23 475 986<sup>(1)</sup></b>	<b>21 501 753</b>
Emprunts obligataires convertibles	15	602 911	602 911
Autres emprunts obligataires	15	18 181 393	16 265 675
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	154 251	58 995
Emprunts et dettes financières divers	15	4 112 736	4 144 686
Avances et acomptes reçus		1 439	5 389
Autres dettes	16	406 491	401 969
Produits constatés d'avance	17	16 765	22 128
Écart de conversion passif	18	30 804	35 783
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>37 595 655</b>	<b>38 896 161</b>

(1) Montant des dettes à moins d'un an (K€) : 5 357 846

## VENTILATION BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT PAR ÉTABLISSEMENT

### COMPTE DE RÉSULTAT

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>143 545</b>	<b>21 379</b>	<b>164 924</b>
Production stockée, autres produits et transfert de charges	21 639	3 399	25 038
Total des produits d'exploitation	165 184	24 778	189 962
Total des charges d'exploitation	184 647	68 153	252 800
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(19 463)</b>	<b>(43 375)</b>	<b>(62 838)</b>
Total des produits financiers	979 504	2 575	982 079
Total des charges financières	3 118 613	890 094	4 008 707
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(2 139 109)</b>	<b>(887 519)</b>	<b>(3 026 628)</b>
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(2 158 572)</b>	<b>(930 894)</b>	<b>(3 089 466)</b>
Total des produits exceptionnels	490 089	0	490 089
Total des charges exceptionnelles	91 983	52	92 035
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>398 106</b>	<b>(52)</b>	<b>398 054</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	3	0	3
Impôts sur les sociétés	(382)	0	(382)
Total des produits	1 634 777	27 353	1 662 130
Total des charges	3 394 864	958 299	4 353 163
<b>5 - RÉSULTAT NET</b>	<b>(1 760 087)</b>	<b>(930 946)</b>	<b>(2 691 033)</b>

### ACTIF

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Actifs incorporels	0	0	0
Actifs corporels	609 417	471 817	1 081 234
Actifs financiers	19 739 154	8 588 202	28 327 356
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>20 348 571</b>	<b>9 060 019</b>	<b>29 408 590</b>
Stocks	5 735	0	5 735
Avances et acomptes	1 046	0	1 046
Créances	4 202 473	1 614 393	5 816 866
Trésorerie	1 873 654	3 344	1 876 998
Charges constatées d'avance	167	0	167
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>6 083 075</b>	<b>1 617 737</b>	<b>7 700 812</b>
Charges à répartir	173 172	0	173 172
Écart de conversion actif	313 067	14	313 081
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 917 885</b>	<b>10 677 770</b>	<b>37 595 655</b>

### PASSIF

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Capitaux propres	12 693 599	(930 946)	11 762 653
Autres fonds propres	2 000 000	0	2 000 000
Provisions	326 197	15	326 212
Dettes	22 862 537	613 449	23 475 986
Écart de conversion passif	29 978	826	30 804
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>37 912 311</b>	<b>(316 656)</b>	<b>37 595 655</b>

## NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

<b>NOTE 1. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES</b>	<b>366</b>
1.1 Application des conventions comptables	366
1.2 Méthodes d'évaluation	366
1.3 Autres principes comptables	368
<b>NOTE 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE</b>	<b>368</b>
2.1 Principaux événements 2020	368
2.2 Principaux événements 2019	369
<b>NOTE 3. ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS</b>	<b>369</b>
<b>NOTE 4. ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>370</b>
<b>NOTE 5. PRÊTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>374</b>
<b>NOTE 6. CRÉANCES</b>	<b>374</b>
<b>NOTE 7. TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>375</b>
<b>NOTE 8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>375</b>
<b>NOTE 9. CHARGES À RÉPARTIR</b>	<b>376</b>
<b>NOTE 10. ÉCART DE CONVERSION ACTIF</b>	<b>376</b>
<b>NOTE 11. PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>376</b>
<b>NOTE 12. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>377</b>
<b>NOTE 13. AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>378</b>
<b>NOTE 14. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>378</b>
<b>NOTE 15. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>379</b>
<b>NOTE 16. AUTRES DETTES</b>	<b>382</b>
<b>NOTE 17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>383</b>
<b>NOTE 18. ÉCART DE CONVERSION PASSIF</b>	<b>383</b>
<b>NOTE 19. CHARGES À PAYER</b>	<b>383</b>
<b>NOTE 20. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>384</b>

<b>NOTE 21. PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>385</b>
21.1 Chiffre d'affaires	385
21.2 Reprises sur amortissements, dépréciations et transfert de charges	385
21.3 Autres produits	385
<b>NOTE 22. CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>386</b>
22.1 Autres achats et charges externes	386
22.2 Impôts, taxes et versements assimilés	386
22.3 Frais de personnel	386
22.4 Dotations aux amortissements sur actifs non courants	387
22.5 Dotations aux dépréciations et provisions	387
22.6 Autres charges d'exploitation	387
<b>NOTE 23. PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>387</b>
23.1 Produits financiers de participation	387
23.2 Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant	388
23.3 Autres intérêts et produits assimilés	388
23.4 Reprises sur dépréciations et transfert de charges	388
23.5 Différences positives de change	389
<b>NOTE 24. CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>389</b>
24.1 Dotations financières aux amortissements et dépréciations	389
24.2 Intérêts et charges assimilés	389
24.3 Différences négatives de change	390
<b>NOTE 25. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>390</b>
<b>NOTE 26. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS</b>	<b>390</b>
<b>NOTE 27. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES</b>	<b>391</b>
<b>NOTE 28. ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>	<b>392</b>
28.1 Instruments financiers	392
28.2 Autres engagements reçus et donnés	394
<b>NOTE 29. OPTIONS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL ET ACTIONS DE PERFORMANCE</b>	<b>395</b>
<b>NOTE 30. AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>396</b>
30.1 Événements postérieurs à la clôture	396
30.2 Titres de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE, détenus par des tiers et qui font l'objet de nantissements	396
30.3 Rémunération du Directoire	396
30.4 Rémunération du Conseil de Surveillance	396
30.5 Effectif 2020	396
30.6 Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur du Directoire et du Conseil de Surveillance	396

Unibail-Rodamco-Westfield SE est cotée à la Bourse de Paris depuis 1972, membre du CAC 40 depuis le 18 juin 2007, d'Euronext 100 et de l'indice AEX depuis février 2010. La Société a opté au régime SIIC à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2003. Unibail-Rodamco-Westfield SE a un établissement stable situé aux Pays-Bas depuis 2007.

## **NOTE 1. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES**

### **1.1 APPLICATION DES CONVENTIONS COMPTABLES**

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du Plan Comptable Général et du Code de commerce.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes :

- De permanence des méthodes ;
- D'indépendance des exercices ;
- De respect des règles d'établissement des comptes annuels, et ce dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

### **1.2 MÉTHODES D'ÉVALUATION**

Les actifs immobilisés sont comptabilisés à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- Il est probable que la Société bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ;
- Leur coût ou leur valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

#### **1.2.1 ACTIFS INCORPORELS VALEUR BRUTE**

Les éléments incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient. Ils sont principalement composés de fonds de commerce.

#### **DÉPRÉCIATION**

Les amortissements pour dépréciation ramènent la valeur comptable à la valeur actuelle si elle est inférieure, la valeur actuelle étant appréciée notamment en fonction de critères de rentabilité.

#### **1.2.2 ACTIFS CORPORELS VALEUR BRUTE**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires) réparti en quatre composants : Gros œuvre, Façades étanchéité, Équipements techniques, Agencement et aménagements divers. Pour les actifs acquis ou construits entre 1997 et 2004, elle inclut également les frais financiers de la période de construction.

#### **AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS ET AGENCEMENTS**

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

##### **BUREAUX & AUTRES**

- Gros œuvre : 60 ans
- Façade étanchéité : 30 ans
- Équipements techniques : 20 ans
- Agencements et aménagements divers : 15 ans

##### **CENTRES COMMERCIAUX**

- Gros œuvre : 35 ans
- Façade étanchéité : 25 ans
- Équipements techniques : 20 ans
- Agencements et aménagements divers : 15 ans

##### **CONGRÈS & EXPOSITIONS**

- Gros œuvre : 40 ans
- Façade étanchéité : 40 ans
- Équipements techniques : 30 ans
- Agencements et aménagements divers : 10 ans

Pour l'ensemble immobilier du CNIT comprenant les trois secteurs d'activités « Bureaux & Autres », « Centres Commerciaux » et « Congrès & Expositions », les durées d'amortissement du secteur « Bureaux & Autres » ont été retenues.

#### **DÉPRÉCIATION DES ACTIFS CORPORELS**

La méthode d'évaluation, homogène pour les expertises externes et internes, se résume ainsi :

##### **IMMEUBLES DE PLACEMENT**

Les immeubles de placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation à la valeur de marché. Cette évaluation est confiée à des experts immobiliers indépendants.

Les éventuelles dépréciations sur immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des droits de mutation (« valeur hors droits »).

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable redevient inférieure à la valeur d'expertise.

##### **IMMEUBLES EN CONSTRUCTION**

Si le projet fait l'objet d'une expertise externe, la dépréciation est calculée de la même manière que pour les immeubles de placement.

Si le projet ne fait pas l'objet d'une expertise externe, la valeur du projet est évaluée en interne par les équipes de Développement & Investissements sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque cette valeur est inférieure à l'investissement total estimé, une dépréciation est constatée.

### **1.2.3 ACTIFS FINANCIERS**

Les actifs financiers sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition. Les malis de fusion ou confusion affectés à des titres de participation sont inclus dans cette rubrique.

Les titres de participation sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que l'entité accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquiescer.

La valeur d'utilité prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions du marché immobilier et leur taux de rendement. La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de ces activités.

Lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition augmenté des malis éventuels affectés auxdits titres, une dépréciation est constatée en priorité sur le mali puis sur les titres de participation.



## 1.2.4 FRAIS D'ACQUISITION ET DROITS DE MUTATION

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Société a retenu l'option de rattacher les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes au coût d'acquisition des actifs corporels, incorporels et financiers. Pour les actifs corporels et incorporels, ces frais et droits sont répartis à due concurrence sur les différents composants constituant l'actif et amortis sur la durée de vie desdits composants.

## 1.2.5 STOCKS

### VALEUR BRUTE

Les stocks représentent les immeubles construits dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Les stocks et travaux en cours sont évalués au prix de revient réel d'acquisition ou de construction ou à leur valeur probable de réalisation si cette dernière est inférieure.

Les frais financiers sont exclus de la valorisation des stocks.

Le chiffre d'affaires et la marge sont reconnus selon la méthode de l'avancement. Cet avancement est attesté par le maître d'œuvre et signifié par acte authentique à l'acheteur.

### DÉPRÉCIATION

Chaque immeuble fait l'objet d'une évaluation en valeur de marché. Si la valeur à terminaison de la construction devient inférieure à la valeur de réalisation, une dépréciation est constatée à la clôture de l'exercice.

## 1.2.6 CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les créances impayées, dès lors qu'elles présentent un risque de non recouvrement, sont présentées au compte « Clients douteux » et sont le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, en fonction des informations disponibles à l'arrêt des comptes.

Les provisions sont calculées par bail sur le montant exigible hors TVA et hors dépôt de garantie et fonds de roulement, et complétées des avoirs non émis à la date d'arrêt des comptes. Le taux appliqué pour le calcul de la provision est fonction du secteur géographique de l'actif et de la situation de risques des preneurs.

Du fait du contexte particulier de l'année 2020, le Groupe a consenti des aménagements de loyers qui se sont traduits par des abattements de loyers. Ces abattements ont été consentis avec ou sans contrepartie (notamment le report de *break-option*).

L'impact des abattements sans contrepartie signés ou non signés mais attendus a été constaté en réduction du chiffre d'affaires de l'exercice. L'impact des abattements signés avec contrepartie est étalé à partir de la date de signature sur la durée résiduelle ferme du bail, en réduction du chiffre d'affaires.

Le solde des créances des locataires pour lesquels il est attendu des abattements avec contrepartie est inclus dans la base des clients qui présentent un risque de recouvrement.

## FRANCHISES ET PALIERS

Lorsqu'un bail comporte des clauses d'aménagements du loyer, tels des franchises ou des paliers, l'effet global des aménagements consentis sur la durée ferme du bail est étalé sur la même durée. Cette durée est calculée à partir de la date de mise à disposition du bien si celle-ci est antérieure à la prise d'effet du bail. Cet effet est comptabilisé dans un sous-compte client.

## 1.2.7 FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS OBLIGATAIRES

Les frais d'émission des emprunts et d'EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ainsi que les primes d'emprunts obligataires sont étalés sur une base actuarielle sur la durée des emprunts.

## 1.2.8 PROVISIONS

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ; un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

## 1.2.9 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées à leur coût historique. À la clôture de l'exercice, la valeur figurant au bilan est comparée au dernier prix de rachat connu. Une provision pour dépréciation est constituée si le prix de rachat est inférieur à la valeur inscrite au bilan.

## 1.2.10 PRODUITS LOCATIFS CALCUL DES LOYERS VARIABLES

Les loyers variables appelés sont estimés sur la base des attestations de chiffre d'affaires transmises par les preneurs l'année précédente. Ce montant fait l'objet d'une facture/avoir de régularisation à réception de l'attestation du chiffre d'affaires certifiée obtenue de la part des preneurs entre avril et juin de l'année suivante. À l'arrêt des comptes de fin d'année, la Société ajuste si besoin le montant des loyers variables comptabilisés en fonction du chiffre d'affaires déclaré par les preneurs.

## REFACTURATION DES GROS TRAVAUX

La partie des travaux immobilisés refacturée aux locataires est comptabilisée en produits constatés d'avance et étalée sur une période de trois ans correspondant à la durée ferme moyenne des baux.

## DROITS D'ENTRÉE

Les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

## 1.2.11 OPÉRATIONS EN DEVISES

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur en euros à la date de valeur. Les dettes et créances en devises sont converties en euros et comptabilisées au bilan sur la base du cours de change à la clôture. Les écarts constatés sont comptabilisés en écarts de conversion actif ou passif.

Les pertes latentes font l'objet de provisions pour risques et charges.

Dans le cas où une couverture parfaite et symétrique est mise en place dès l'émission d'opérations en devises (mise en place d'un *swap* de devises portant sur le même montant que l'opération en devises couverte et ayant les mêmes dates d'émission et d'échéance que l'opération couverte), les opérations sont comptabilisées au cours garanti par la couverture.

## 1.3 AUTRES PRINCIPES COMPTABLES

### 1.3.1 COÛTS FINANCIERS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

Les frais financiers liés à des opérations de construction ou de restructuration lourde sont comptabilisés en charges.

### 1.3.2 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

Unibail-Rodamco-Westfield SE utilise divers instruments dérivés tels que les *swaps* et les *caps* pour la gestion du risque global de taux et/ou de devises.

Les primes payées à la signature d'un contrat sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et étalées de manière actuarielle sur la durée du contrat.

Les charges ou produits d'intérêts sont comptabilisés en compte de résultat lorsqu'ils sont encourus.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Quand il s'agit d'opérations de couverture :

- Lorsque les instruments financiers à terme sont restructurés avec la contrepartie initiale ou cassés et que de nouveaux instruments sont souscrits auprès d'une nouvelle contrepartie, les soultes de cassage sont enregistrées dans les comptes transitoires d'évaluations sur instruments de trésorerie prévus par le PCG. Les soultes de mise en place sont considérées comme des instruments de trésorerie. Les résultats latents et réalisés liés à ces instruments de couverture sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert.

Quand il s'agit de positions isolées :

- Les variations de valeur sont comptabilisées au bilan ;
- Les moins-values latentes sont provisionnées ;
- Lors de la renégociation de tels instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

### 1.3.3 IMPÔTS

Unibail-Rodamco-Westfield SE et la plupart de ses filiales françaises éligibles ont opté pour le régime SIIC. Le revenu locatif et les gains d'arbitrage sont exonérés de l'impôt sur les sociétés sous réserve du respect d'obligations de distribution minimum, dans la limite de son résultat social. Unibail-Rodamco-Westfield SE et ses filiales SIIC doivent distribuer au moins :

- 95 % de leur résultat courant réalisé et 100 % des dividendes perçus des filiales SIIC ou équivalentes (par exemple : SOCIMI), avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ou perception ; et
- 70 % des gains d'arbitrage avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Unibail-Rodamco-Westfield SE a également un secteur taxable pour ses activités accessoires non SIIC.

### 1.3.4. ACTIONS AUTO-DÉTENUES

Les actions auto-détenues sont classées lors du rachat : soit en actifs financiers, soit dans un sous-compte « actions propres » du compte valeurs mobilières de placement, lorsque les actions sont achetées en vue de les attribuer aux salariés. Au 31 décembre 2020, la Société détient 4 000 actions propres acquises dans le cadre d'un contrat de liquidité mis en place avec la banque Rothschild.

## NOTE 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### 2.1 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS 2020

#### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

- Le 29 mai 2020, la Société a cédé les lots qu'elle détenait dans le centre commercial La Toison d'Or à Dijon pour un prix de vente de 41,4 M€.
- Le 30 juin 2020, la Société a cédé le lot qu'elle détenait dans l'ensemble immobilier « So Ouest Plaza » à Levallois-Perret pour un prix de vente de 4,2 M€.
- La pandémie de la COVID-19 a eu un impact sur les activités de la Société avec des périodes de fermeture des centres commerciaux imposées par les pouvoirs publics. Des avoirs, signés ou provisionnés, en faveur des preneurs, ont été comptabilisés. Le montant de ces avoirs s'élève pour l'année 2020 à 3,3 M€.
- Tout au long de l'exercice, le projet de rénovation de l'ensemble immobilier Gaité (projet « Boccador ») s'est poursuivi. La recherche de locataires pour les surfaces de commerces est toujours en cours (84 % des surfaces déjà commercialisés) alors que les surfaces de bureaux sont déjà louées.

#### ACTIVITÉ DE HOLDING

- Le 29 mai 2020, dans le cadre de la cession par le Groupe d'un portefeuille de cinq centres commerciaux en France à Foncière Crossroads (anciennement JVCO Road), formée par Crédit Agricole Assurances, La Française et URW, la Société a apporté à sa filiale Uni-Commerces les titres qu'elle détenait dans les sociétés Aéroville, Eiffel Levallois Commerces et Randoli en régime de faveur (article 210 B du Code Général des Impôts) pour une valeur initiale d'apport de 445,8 M€ diminuée par un ajustement de prix en numéraire de 1,2 M€.

#### ACTIVITÉ DE FINANCEMENT

En 2020, malgré les conditions de marché difficiles, Unibail-Rodamco-Westfield SE a obtenu des liquidités supplémentaires et étendu la maturité de sa dette, mais à un coût plus élevé en levant des fonds dans le cadre du programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) :

- Le 2 avril 2020 :
  - Émission d'EMTN pour 600 M€ avec un coupon de 2,125 % et une maturité de 5 ans ;
  - Émission d'EMTN pour 800 M€ avec un coupon de 2,625 % et une maturité de 10 ans ;
- Le 22 juin 2020 :
  - Émission d'EMTN pour 750 M€ avec un coupon de 2,0 % et une maturité de 12 ans ;
- Le 25 novembre 2020 :
  - Émission d'EMTN pour 1 000 M€ avec un coupon de 0,625 % et une maturité de 6 ans et 5 mois ;
  - Émission d'EMTN pour 1 000 M€ avec un coupon de 1,375 % et une maturité de 11 ans.

Au total, 4 150 M€ ont été émis avec une maturité moyenne de 9 ans et un coupon moyen de 1,66 %.

Une partie de la dette à long terme levée a été utilisée pour rembourser de la dette existante avec des échéances plus courtes, notamment :

- Le 2 décembre 2020, offre publique d'achat de 544,9 M€ (en nominal) sur cinq obligations publiques en circulation à échéance 2021-2024 (représentant 19,56 % de l'encours faisant l'objet de l'offre publique d'achat) avec une échéance résiduelle moyenne de 1,3 an et un coupon moyen de 1 % ;
- Le 16 décembre 2020, remboursement total d'un placement privé à taux variable et à échéance juin 2021 pour 500 M€.

La Société a également pris les mesures suivantes en 2020 pour s'assurer de disposer de suffisamment de liquidités :

- En mars, Unibail-Rodamco-Westfield SE a tiré une partie de ses lignes de crédit pour un montant total de 3,2 Mds€. Ces tirages ont été remboursés en totalité et ces lignes de crédit sont disponibles à fin décembre 2020 ;
- En avril, un emprunt à terme d'un an de 100 M€ a été mis en place avec un taux de 0,49 % ;
- Depuis septembre, la Société a prolongé une partie de ses lignes de crédit pour un montant de 500 M€ avec une durée moyenne de quatre ans.

Au 31 décembre 2020, le montant total des lignes de crédit bancaire disponible s'élève à 6 258 M€.

Unibail-Rodamco-Westfield SE a également restructuré son portefeuille de dérivés au second semestre 2020.

La restructuration a principalement consisté à :

- Annuler l'année 2021 de 3,4 milliards de *swaps* en euros de 4 et 5 ans et 1 milliard de *swaps* en dollars américains contre le paiement d'une soulte globale de 79,9 M€ comptabilisés à l'actif du bilan dans le compte « Différence d'évaluation sur dérivés ». Cette soulte sera étalée sur l'exercice 2021 ;
- Annuler 500 millions de *swaps* en livres sterling de 8 ans, en position isolée, contre la réception d'une soulte globale de 27,2 M€. Ce montant est comptabilisé dans le compte de résultat dans le compte « Produits sur *caps*, *floors* et *swaps* ».

## 2.2 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS 2019

L'année 2019 a été principalement marquée par :

- La cession de l'ensemble immobilier Zoetermeer à une filiale du Groupe pour un prix global de 229,8 M€ ;
- L'apport des titres qu'elle venait d'acquérir dans URW US Services Inc et WCL Holdings Inc à sa filiale Rodamco Europe Properties BV pour un montant global de 489 M€ ;
- L'acquisition des titres de la société WHL USA Acquisition Inc pour un montant de 1 213 M€, recédés pour partie, pour un montant de 686 M€ portant ainsi sa participation dans la filiale WHL USA Acquisition Inc à 25,20 % et à un montant de 527 M€.

## NOTE 3. ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS

### MOUVEMENTS DES ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS BRUTS 2020

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Acquisitions Créations	Virement de poste à poste	Diminution par apport ou cession à des tiers ou mises hors service	Valeur brute des actifs fin d'exercice
<b>ACTIFS INCORPORELS</b>	<b>285</b>				<b>285</b>
Actifs corporels					
Terrain	342 021			(526)	341 495
Constructions	812 691		9 095	(10 388)	811 398
Installations générales	593				593
Autres immobilisations corporelles	327			(41)	286
Immobilisations en cours	249 436	66 108	(7 444)	(10 254)	297 846
Avances et acomptes	2 187	1 209	(1 651)	(101)	1 644
<b>TOTAL ACTIFS CORPORELS</b>	<b>1 407 255</b>	<b>67 317</b>		<b>(21 310)</b>	<b>1 453 262</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 407 540</b>	<b>67 317</b>		<b>(21 310)</b>	<b>1 453 547</b>

Les principaux événements intervenus au cours de l'exercice sur les actifs corporels sont :

- Les travaux de restructuration de la Galerie Gaîté et de l'hôtel Pullman (projet « Boccador ») comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2020 pour 51,8 M€ ;
- La cession des lots détenus dans le centre commercial La Toison d'Or d'une valeur brute de 12,7 M€ ;
- Les travaux relatifs au projet Eole sur l'ensemble immobilier du CNIT comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2020 pour 9,7 M€ ;

- Les mises en service, en décembre, sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen par l'établissement stable néerlandais pour 7,3 M€ qui figuraient en immobilisations en cours fin 2019 ;
- Les mises en service en septembre, sur l'ensemble immobilier du CNIT pour 1,7 M€ dont une partie figurait en immobilisations en cours fin 2019 ;
- La cession d'un lot détenu dans l'ensemble immobilier « So Ouest Plaza » à Levallois-Perret d'une valeur brute de 1,1 M€.

## VARIATIONS DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS 2020 ACTIFS CORPORELS

(K€)	Montant des amortissements début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions par apport ou cession ou reprise	Virement de poste à poste	Montant des amortissements fin d'exercice
Constructions	284 792	37 336	(6 429)		315 699
Installations générales	590	3			593
Autres actifs corporels	260	2	(26)		236
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>285 642</b>	<b>37 341</b>	<b>(6 455)</b>		<b>316 528</b>

## DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Virement de poste à poste	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciation autres actifs incorporels	285					285
Dépréciations d'immeubles	5 094	50 406				55 500
<b>TOTAL DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>5 379</b>	<b>50 406</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>55 785</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>291 021</b>	<b>87 747</b>	<b>(6 455)</b>	<b>-</b>		<b>372 313</b>

Les dépréciations d'immeubles à l'actif du bilan au 31 décembre 2020 concernent les actifs néerlandais pour 41,2 M€ et le projet « Boccador »

pour 14,3 M€. Les dotations et reprises ont été comptabilisées en résultat d'exploitation.

## NOTE 4. ACTIFS FINANCIERS

### TITRES DE PARTICIPATION

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Augmentations par acquisition ou augmentation de capital	Diminutions par réduction de capital ou cession	Diminutions par dissolution par confusion de patrimoine ou fusion	Valeur brute des actifs fin d'exercice
Participations filiales du Groupe	19 252 175	456 542	(17 190)	(1)	19 691 526
Mali sur participations filiales du Groupe	585 374	0	0	0	585 374
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	11 430	0	0	0	11 430
Autres participations	119	0	0	0	119
<b>TOTAL</b>	<b>19 849 098</b>	<b>456 542</b>	<b>(17 190)</b>	<b>(1)</b>	<b>20 288 449</b>

La variation du poste « Participations filiales du Groupe » provient essentiellement :

- Des 4 529 620 titres nouvellement émis de la société Uni-Commerces pour un montant de 445,8 M€, reçus en contrepartie de l'apport des titres des sociétés Aéroville, Eiffel Levallois Commerces et Randoli ;
- De la souscription à l'augmentation du capital de la société UR-Phobos pour 5,6 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation du capital de la société Unibail-Rodamco Participations pour 4,6 M€ ;
- De l'apport à Uni-Commerces des titres des sociétés Aéroville, Eiffel Levallois Commerces et Randoli pour un montant de 10,5 M€ ;
- De la diminution de la valeur des titres de la société Rodamco Europe Properties BV pour 6,7 M€ suite à l'ajustement des montants des opérations d'apport intervenues en 2019.

## DÉPRÉCIATIONS

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciations sur les participations filiales du Groupe	2 473 709	3 026 198	(24 538)	(3)	5 475 366
Dépréciations mali de fusion sur titres	41 639	8 245	0	0	49 884
Dépréciation sur titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0
Dépréciation sur les autres participations	6	0	0	0	6
<b>TOTAL</b>	<b>2 515 354</b>	<b>3 034 443</b>	<b>(24 538)</b>	<b>(3)</b>	<b>5 525 256</b>

Au 31 décembre 2020, la Société a enregistré des provisions sur les titres et mali suivants :

- Westfield Corporation Limited : 974,2 M€ ;
- Unibail-Rodamco-Westfield NV : 886,7 M€ ;
- Unibail-Rodamco TH BV : 719,3 M€ ;
- WHL Acquisition USA Inc. : 217,0 M€ ;
- Rodamco Europe Properties BV : 165,0 M€ ;
- Doria : 27,0 M€ ;
- Unibail-Rodamco SIF France : 18,4 M€ ;
- Beg Investissements : 8,2 M€ ;
- R.E. France Financing : 6,6 M€ ;
- UR-Phobos : 5,6 M€ ;
- SCI Tour Triangle : 2,2 M€ ;
- Unibail-Rodamco Participations : 0,6 M€ ;
- Sistemas Edgerton II SL : 0,3 M€.

Par ailleurs, elle a repris des provisions sur les titres suivants :

- Gaîté Bureaux : 19,6 M€ ;
- Gaîté Parkings : 4,9 M€.

**États financiers au 31 décembre 2020**  
Notes annexes aux comptes sociaux

Le détail des participations est présenté ci-après (tableau des filiales et participations).

**TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Sociétés (M€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat	Quote- part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Résultat social 2020	Dividende perçu en 2020 et remontée de résultat
1. Filiales détenues à plus de 50 %											
3BORDERS			99,90 %				6				
ACARMINA			99,90 %								
AMSOMBRA			100,00 %								
AQUABON	1		100,00 %	1		1			1	1	1
BEG INVESTISSEMENTS			99,98 %	4	21	17	15		2		2
BELWARDE1			100,00 %								
BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS			99,99 %	17		17	13		2	1	1
CNIT DEVELOPPEMENT			99,90 %				88				
COBRAQ			100,00 %								
DORIA	6	46	90,34 %	246		219	113	400		14	
EDIFICACIONES DENHAN IV SL			100,00 %								
ESPACE EXPANSION IMMOBILIÈRE			99,93 %								
FÉTUNO			100,00 %								
FINANCIÈRE 5 MALESHERBES			99,98 %	118		118					11
FLOCOGNE			100,00 %								
GAÎTÉ BUREAUX			99,99 %	20		20	38				
GAÎTÉ PARKINGS		8	99,99 %	16		13	10		2	1	1
GALILÉE-DÉFENSE	11		99,99 %	11		11	77			(9)	
GLOBAL ETSY INVESTMENTS SL	14	8	100,00 %	23		21	26		3	(1)	1
GPI			100,00 %	11		9					
HIPOKAMP			99,90 %								
IMMOBILIÈRE LIDICE			100,00 %								
ISEULT	1	(3)	100,00 %	21		21	191		17	7	
MADISON PROPERTIES GROUP SL			100,00 %								
MALTESE			99,98 %				44		5	2	2
MARCEAU BUSSY-SUD			99,99 %				4			1	1
MAVILLEROY			100,00 %								
MIBROKY			100,00 %								
MONTHÉRON			99,90 %				1				
NOTILIUS			99,90 %								
PROYECTOS INMOBILIARIOS KANSAR III SL	22	15	100,00 %	37		37	39		5		2
PROYECTOS INMOBILIARIOS TIME BLUE SL			51,11 %	1		0					
R.E. FRANCE FINANCING			100,00 %	7		0	849				
RODAMCO EUROPE PROPERTIES BV	670	6196	100,00 %	7 131		6 966			1646	(12)	
RODAMCO FRANCE	146	377	100,00 %	655	522	1 177	161		3	82	12
RODAMCO PROJECT I BV		3	100,00 %	3		3					
SA CROSSROADS PROPERTY INVESTORS			100,00 %	1		1					
SCI LE SEXTANT			99,99 %	30		30	12		4	3	3
SCI SEPT ADENAUER			99,97 %			0	29		11	9	9
SCI TOUR TRIANGLE			99,91 %	2		0	33	23			
SISTEMAS EDGERTON II SL	3	(1)	100,00 %	5		1	4				
SISTEMAS INMOBILIARIOS EL ACEITUNAL SL			100,00 %								
SOCIÉTÉ DE TAYNINH	15	2	97,68 %	21		17					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE IMMOBILIÈRE			100,00 %	4		0					
SOUTH PACIFIC REAL ESTATE SL			100,00 %								
TRINITY DÉFENSE			99,90 %				294			(2)	
U&R MANAGEMENT BV		1	100,00 %								

**États financiers au 31 décembre 2020**  
Notes annexes aux comptes sociaux

Sociétés (M€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat	Quote- part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Résultat social 2020	Dividende perçu en 2020 et remontée de résultat		
UNIBAIL-RODAMCO PARTICIPATIONS			100,00 %	5		4	20						
UNIBAIL-RODAMCO REAL ESTATE SL	14	5	100,00 %	23		23	62		5	(1)	2		
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN SLU	50	87	100,00 %	773		773	827		116	38	11		
UNIBAIL-RODAMCO SIF France	22	(5)	100,00 %	22	42	0	9			(25)			
UNIBAIL-RODAMCO SPAIN SL	48	68	100,00 %	150		150	49		20				
UNIBAIL-RODAMCO STEAM SL	4	27	51,11 %	210		210			40	14	8		
UNIBAIL-RODAMCO TH BV	2 972	1 117	100,00 %	4 127		1 574							
UNI-COMMERCES	924	1 374	99,99 %	1 601		1 601	1 205			171	96		
UNI-WATER		14	100,00 %	22		22	41			(1)			
UR VERSAILLES CHANTIERS			99,90 %				48		3		1		
UR-PHOBOS		2	100,00 %	6		0							
VALOREXPO			100,00 %										
VILLAGE 3 DÉFENSE	2	8	100,00 %	2		2	25		3	1	1		
VILLAGE 4 DÉFENSE	3	7	100,00 %	3		3	31		3	1			
VILLAGE 5 DÉFENSE	5	13	100,00 %	5		5	35		3	1	4		
VILLAGE 6 DÉFENSE	2	18	100,00 %	2		2	18		2	1	2		
VILLAGE 7 DÉFENSE	2	8	100,00 %	2		2	11		3	2	2		
VILLAGE 8 DÉFENSE			100,00 %				3						
WESTFIELD CORPORATION LIMITED	583	556	100,00 %	2 866		1 297				24			
TOTAL I	5 520	9 951		18 204	585	14 367	4 431	423	1 899	323	173		
2. Participations détenues entre 10 % et 50 %													
GENIEKIOSK			50,00 %	1		1							
LA ROUBINE			50,00 %	1		1	1						
SIAGNE NORD	5	4	22,48 %	2		2			2	2			
SP POISSY RETAIL ENTERPRISES			50,00 %			0							
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD NV	116	2 167	40,26 %	957		71	2 167			(70)			
WHL USA ACQUISITIONS INC.	417	(79)	25,20 %	527		310				(99)			
TOTAL II	538	2 092		1 488	0	385	2 168	0	2	(167)			
Autres participations				11		11					1		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)				6 058	12 043	19 703	585	14 763	6 599	423	1 901	156	174

## NOTE 5. PRÊTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(en milliers de devises)	Devise	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2020
<b>Autres titres immobilisés (obligations émises par des filiales)</b>	EUR	32 632		(17 799)		14 833
<b>Créances rattachées aux autres titres immobilisés</b>	EUR	206	85	(206)		85
<b>Prêts aux filiales</b>						
Prêts aux filiales en EUR	EUR	8 613 326	1 629 944	(1 447 573)		8 795 697
Prêts aux filiales en AUD	AUD	1 623 924	1 623 924	(3 247 848)		0
Prêts aux filiales en CZK	CZK	9 019 400				9 019 400
Prêts aux filiales en DKK	DKK	300 000				300 000
Prêts aux filiales en GBP	GBP	21 536				21 536
Prêts aux filiales en PLN	PLN	1 288 983	13 061			1 302 044
Prêts aux filiales en SEK	SEK	9 987 500		(800 000)		9 187 500
Prêts aux filiales en USD	USD	1 903 357	1 944 532	(36 482)		3 811 407
<b>TOTAL PRÊTS AUX FILIALES CONTRE-VALORISÉ EN EUROS</b>	EUR	13 011 067	4 239 058	(3 612 477)	(142 590)	13 495 058
<b>Créances rattachées aux prêts</b>	EUR	68 698	54 048	(68 698)		54 048
<b>Autres prêts</b>	EUR	6	133			139
<b>TOTAL</b>	EUR	13 112 609	4 293 324	(3 699 180)	(142 590)	13 564 163

Les prêts aux filiales au 31 décembre 2020 sont remboursables aux échéances suivantes :

à un an au plus :	3 080 M€
de un an à cinq ans :	7 279 M€
à plus de cinq ans :	3 136 M€
<b>TOTAL</b>	<b>13 495 M€</b>

## NOTE 6. CRÉANCES

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Groupe et associés	5 170 857	6 077 422
Différence d'évaluation sur dérivés	348 384	407 900
Produits à recevoir sur dérivés	119 717	98 686
Autres débiteurs divers	71 441	64 633
Autres créances clients	46 120	44 040
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	36 423	42 099
État, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés	2 172	1 572
Personnel et comptes rattachés	11 148	815
Clients douteux ou litigieux	15 000	1 049
<b>TOTAL</b>	<b>5 821 262</b>	<b>6 738 216</b>



Le poste « Groupe et associés » correspond essentiellement aux financements accordés en comptes courants aux sociétés du Groupe, et aux remontées de bénéfices et de pertes des filiales.

Le poste « Différences d'évaluation sur dérivés » correspond aux soultes de cassage de *swaps* ou d'options sur *swaps*. Ce poste comprend le montant restant à étaler des soultes relatives à des instruments restructurés lors des exercices précédents pour un montant de 268,5 M€. Un montant complémentaire de 79,9 M€ relatif aux opérations 2020 est aussi inclus dans ce poste.

Les « Autres débiteurs divers » sont relatifs essentiellement aux appels de fonds (charges locatives) encaissés des locataires.

Le poste « Autres créances clients » comprend notamment les factures à établir et le solde des franchises et paliers étalés.

« Personnel et comptes rattachés » : afin de permettre à plusieurs salariés du Groupe de faire face aux appels de marges dans le cadre du

financement bancaire de l'exercice d'options de souscription d'actions URW, la Société leur a consenti, au cours de l'exercice 2020, des prêts court terme pour un montant de 16,1 M€, rémunérés, associés à une garantie de 2,2 M€ pour permettre la prorogation des financements bancaires. Au 31 décembre 2020, l'encours de ces prêts s'élève à 8,38 M€ dont 4,74 M€ au bénéfice de membres du Comité de direction, non mandataires sociaux. À la date d'arrêté des comptes, les membres du Comité de direction ayant intégralement remboursé leurs prêts, l'encours des prêts aux salariés s'élève à 3,6 M€.

Le poste « Clients douteux ou litigieux » inclut pour partie les créances du deuxième trimestre rachetées par la Société aux sociétés apportées à Uni-Commerces dans le cadre de l'opération de création de l'entité Foncière Crossroads (anciennement JVC Road), entre Crédit Agricole Assurances, La Française et URW. Les pertes relatives à ces créances sont incluses dans le résultat exceptionnel et en note 25 pour un montant de 12,5 M€.

## DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Autres mouvements	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciations pour créances douteuses	632	1 777	(3)	(77)	21	2 350
Dépréciations sur compte courant filiale	150	1 896				2 046
<b>TOTAL</b>	<b>782</b>	<b>3 673</b>	<b>(3)</b>	<b>(77)</b>	<b>21</b>	<b>4 396</b>

## NOTE 7. TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts à terme	895 330	3
Comptes bancaires débiteurs	892 691	177 986
Instruments de trésorerie	88 977	115 691
<b>TOTAL</b>	<b>1 876 998</b>	<b>293 680</b>

Il n'y a pas de différence entre la valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement au bilan et leur valeur de marché.

Le poste « Instruments de trésorerie » comprend essentiellement des primes de *caps* restant à étaler.

## NOTE 8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Frais généraux	167	330
<b>TOTAL</b>	<b>167</b>	<b>330</b>

## NOTE 9. CHARGES À RÉPARTIR

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	4 495	5 711
Frais sur emprunts obligataires	63 190	40 479
Frais sur emprunts obligataires convertibles	866	1 791
Frais sur titres hybrides	6 320	8 034
Primes d'émission sur emprunts obligataires	98 301	87 953
<b>TOTAL</b>	<b>173 172</b>	<b>143 968</b>

## NOTE 10. ÉCART DE CONVERSION ACTIF

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Prêt filiales en AUD	0	7 417
Prêt filiales en CZK	681	0
Prêt filiales en DKK	0	0
Prêt filiales en PLN	18 029	281
Prêt filiales en SEK	96 183	127 279
Prêt filiales en USD	197 800	10 171
Dettes Groupe en CZK	16	0
Dettes Groupe en DKK	0	9
Dettes Groupe en GBP	223	8 993
Dettes Groupe en SEK	149	52
Dettes Groupe en USD	0	255
<b>TOTAL</b>	<b>313 081</b>	<b>154 457</b>

## NOTE 11. PRODUITS À RECEVOIR

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Actifs financiers	54 133	68 904
Autres créances clients	27 806	25 024
Fournisseurs et comptes rattachés	1 015	3 293
États et autres collectivités	16 944	12 955
Groupe et associés	7 788	7 997
Autres créances	119 451	98 421
<b>TOTAL</b>	<b>227 137</b>	<b>216 594</b>

## NOTE 12. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Nombre d'actions : 138 472 385

Valeur nominale : 5 euros

(K€)	Avant répartition 31/12/2019	Affectation du résultat 2019	Mouvements 2020 <sup>(1)</sup>	Avant répartition 31/12/2020	Proposition d'affectation du résultat 2020 <sup>(2)</sup>	Après répartition 31/12/2020
<b>Capital</b>	<b>691 893</b>		<b>469</b>	<b>692 362</b>		<b>692 362</b>
<b>Réserves</b>	<b>13 574 645</b>	<b>0</b>	<b>2 503</b>	<b>13 577 148</b>	<b>0</b>	<b>13 577 148</b>
Prime d'émission	2 642 364		2 503	2 644 867		2 644 867
Prime d'apport	10 835 822			10 835 822		10 835 822
Réserve légale	69 145			69 145		69 145
Autres réserves	23 509			23 509		23 509
Réserve pour conversion euro	3 805			3 805		3 805
Report à nouveau	963 143	(793 782)	(124)	169 237	(2 691 033)	(2 521 796)
Résultat	(46 426)	46 426	(2 691 033)	(2 691 033)	2 691 033	0
Provisions réglementées	9 116		5 823	14 939		14 939
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>15 192 371</b>	<b>(747 356)</b>	<b>(2 682 362)</b>	<b>11 762 653</b>	<b>0</b>	<b>11 762 653</b>
<b>Dividende</b>		<b>747 356</b>				

(1) Les mouvements sur le capital et les réserves correspondent principalement à l'augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise et à l'émission d'Actions de Performance.

(2) Proposition d'affectation de résultat soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale du 12 mai 2021 sur la base de 138 472 385 actions au 31/12/2020 (K€) :

- Résultat net de l'exercice	(2 691 033)
- Report à nouveau antérieur	169 237
- Bénéfice distribuable	0
- Nouveau report à nouveau	(2 521 796)

En l'absence de bénéfice distribuable, l'obligation de distribution SIIC créée en 2020, 101 M€, ainsi que l'obligation résiduelle née de la réalisation de plus-values en 2019 (lesquelles plus-values peuvent être distribuées dans un délai de 2 ans suivant l'année de leur réalisation),

à savoir 111 M€, seront reportées sur le premier exercice bénéficiaire suivant d'Unibail-Rodamco-Westfield SE et les exercices ultérieurs en tant que de besoin. Le montant total des obligations reportées s'élève à 212 M€.

### ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

	Nombre d'actions
<b>Au 01/01/2019</b>	<b>138 288 601</b>
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	47 337
Levées d'options	8 713
Obligations Remboursables en Actions	7 182
Attribution actions de performance	26 772
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>138 378 605</b>
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	69 150
Levées d'options	0
Attribution actions de performance	24 630
<b>AU 31/12/2020</b>	<b>138 472 385</b>

## NOTE 13. AUTRES FONDS PROPRES

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Titres hybrides	2 000 000	2 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

Pour financer la partie en numéraire de l'acquisition du Groupe Westfield Corporation intervenue le 7 juin 2018, Unibail-Rodamco-Westfield SE a émis en avril 2018, 2 000 M€ d'instruments hybrides classés en « Autres fonds propres » conformément à l'avis de l'OEC n°28 (juillet 1994).

Cette émission a été réalisée en deux tranches :

- 1 250 M€ avec un coupon à 2,125 % et une première période de *non call* de 5,5 ans ;
- 750 M€ avec un coupon de 2,875 % et une première période de *non call* de 8 ans.

## NOTE 14. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Provisions pour risque d'exploitation	1 574	3 408		(1 000)	3 982
Provisions pour perte de change	154 458	206 741	(40 501)	(7 417)	313 281
Autres provisions d'exploitation	10 222	6 754	(8 027)		8 949
<b>TOTAL</b>	<b>166 254</b>	<b>216 903</b>	<b>(48 528)</b>	<b>(8 417)</b>	<b>326 212</b>

La variation du poste « Provisions pour risque d'exploitation » s'explique principalement par une reprise de provision pour risque d'un montant de 1 M€ relative à un immeuble cédé en 2002 et des dotations concernant essentiellement les créances liées à la transaction intervenue le 29 mai 2020 (voir note 2.1) pour 3,2 M€.

La variation du poste « Provisions pour perte de change » s'explique par des dotations de provisions pour écart de conversion actif suite à la baisse des cours du dollar américain et du zloty polonais et des reprises de provisions pour écart de conversion actif suite à la hausse du cours de la couronne suédoise, de la livre sterling et du dollar australien.

La variation du poste « Autres provisions d'exploitation » s'explique essentiellement par une provision pour risque filiale sur la société Unibail-Rodamco SIF France pour un montant de 6,7 M€ en raison de la situation nette négative liée à la baisse de la juste valeur des actifs qu'elle détient et aux reprises de provisions pour risque filiale sur les sociétés, Unibail-Rodamco Participations, UR-Phobos et Société Foncière Immobilière pour un montant global de 8 M€.

## NOTE 15. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(en milliers de devises)	Devise	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2020
<b>Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)</b>	EUR	602 911	0	0		602 911
Dettes principales	EUR	602 911	0	0		602 911
Intérêts courus	EUR	0	0	0		0
<b>Autres emprunts obligataires</b>	EUR	16 265 675	4 337 850	(2 422 132)		18 181 393
Dettes principales	EUR	16 105 124	4 150 000	(2 261 581)		17 993 543
Intérêts courus	EUR	160 551	187 850	(160 551)		187 850
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	EUR	58 995	3 314 527	(3 219 271)		154 251
Dettes principales	EUR	50 000	3 310 800	(3 210 800)		150 000
Intérêts courus emprunts	EUR	1 662	2 145	(1 662)		2 145
Comptes bancaires créditeurs	EUR	7 333	1 582	(6 809)		2 106
Intérêts courus	EUR	0	0			0
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	EUR	4 144 686	4 491 318	(4 506 173)	(17 095)	4 112 736
Dépôts et cautionnement	EUR	4 786	5 319	(5 854)		4 251
Autres emprunts						0
Autres emprunts en EUR	EUR	556 196	0	(12 989)		543 207
Autres emprunts en GBP	GBP	819 844	0	(597 644)		222 200
Autres emprunts en USD	USD	41 003	0			41 003
<b>TOTAL AUTRES EMPRUNTS CONTRE-VALORISÉ EN EUROS</b>	EUR	1 556 311		(715 439)	(17 095)	823 777
Dettes rattachées sur autres emprunts	EUR	7 159	4 677	(7 159)		4 677
Bons à moyen terme négociables	EUR	222 000	0	(222 000)		0
Dettes rattachées sur bons à moyen terme négociables	EUR	(394)	0	394		0
Billets de trésorerie	EUR	130 000	3 765 000	(2 855 000)		1 040 000
Dettes rattachées sur billets de trésorerie	EUR	0	0	0		0
Dettes rattachées sur titres hybrides	EUR	19 723	19 777	(19 723)		19 777
Comptes courants filiales	EUR	2 203 563	685 735	(681 062)		2 208 236
Remontées de résultats filiales	EUR	1 538	10 810	(330)		12 018
<b>TOTAL</b>		<b>21 072 267</b>	<b>12 143 695</b>	<b>(10 147 576)</b>	<b>(17 095)</b>	<b>23 051 291</b>

La variation du poste « Autres emprunts obligataires » s'explique par l'échéance finale de quatre souches obligataires pour un montant total de 1 217 M€, par des émissions obligataires sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) pour un montant global de 4 150 M€ en 2020 et par le rachat-annulation partiel ou total de six souches obligataires pour un montant total de 1 045 M€.

La variation du poste « Autres emprunts » s'explique principalement par le remboursement total ou partiel d'emprunts avec les sociétés du Groupe Westfield UK & Europe Finance Plc pour 597,6 millions de livres sterling (équivalant à 716,5 M€) et Unibail-Rodamco Nederland Winkels BV pour un montant de 13 M€.

Au 31 décembre 2020, le poste « Comptes courants filiales » est composé de financements consentis principalement par les filiales suivantes :

- Rodamco Europe Properties BV : 526 M€ ;
- La Toison d'Or : 326 M€ ;
- Unibail-Rodamco Polska Sp zoo : 191 M€ ;
- Rodamco Sverige AB : 166 M€ ;
- SCS Liegenschaftsverwertung : 144 M€ ;
- SCI Propexpo : 120 M€ ;
- Uni-Expos : 91 M€ ;
- Société du Centre Commercial de la Défense : 68 M€.

Il comprend également, pour 7 M€, les crédits de TVA des sociétés membres du périmètre de consolidation de TVA. Ce montant a été remboursé aux sociétés membres en janvier 2021.

## CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET EMTN

Date d'émission (en date de valeur)	Taux	Encours au 31/12/2020 (M€)	Échéance
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	41	Novembre 2030
Octobre 2011	Taux fixe 4,10 %	27	Octobre 2031
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	20	Novembre 2031
Mai-Septembre 2012	Taux fixe 3,196 %	425	Mai 2022
Février 2013	Taux fixe 2,375 %	387	Février 2021
Février 2013	Taux fixe 3,10 % sur un nominal de 700 millions de dollars de Hong Kong	69	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe 3,28 % sur un nominal de 585 millions de dollars de Hong Kong	58	Mars 2025
Juin 2013	Taux fixe 2,5 %	467	Juin 2023
Octobre 2013	Taux fixe 3,9 % sur un nominal de 400 millions de dollars de Hong Kong	38	Octobre 2025
Novembre 2013	Taux fixe 2 % sur un nominal de 135 millions de francs suisses	109	Novembre 2023
Février 2014	« Green bond » Taux fixe 2,5 %	644	Février 2024
Mars 2014	Taux fixe 3,08 %	20	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,08 %	30	Avril 2034
Juin 2014	Taux fixe 2,5 %	600	Juin 2026
Octobre 2014	Taux fixe 1,375 %	258	Octobre 2022
Avril 2015	Taux fixe 1,00 %	500	Mars 2025
Avril 2015	« Green bond » Taux fixe 1,375 %	500	Avril 2030
Septembre 2015	Taux Euribor 3 mois + 0,81 %	50	Octobre 2024
Novembre 2015	Taux fixe 2,066 %	30	Novembre 2030
Novembre 2015	Taux fixe 3,095 % sur un nominal de 750 millions de dollars de Hong Kong	90	Novembre 2025
Décembre 2015	Coupons structurés liés au Swap de/à Maturité Constante 10 ans	70	Décembre 2030
Mars 2016	Taux fixe 1,375 %	500	Mars 2026
Mars 2016	Taux Euribor 6 mois avec un taux plancher de 0,95 % et un taux plafond de 3 %	20	Mars 2027
Avril 2016	Taux fixe 1,125 %	500	Avril 2027
Avril 2016	Taux fixe 2 %	500	Avril 2036
Novembre 2016	Taux fixe 0,875 %	500	Février 2025
Novembre 2016	Taux fixe 2,74 % sur un nominal de 500 millions de dollars de Hong Kong	61	Novembre 2026
Février 2017	Taux fixe 1,5 %	600	Février 2028
Mars 2017	Taux fixe 1,375 %	155	Avril 2030
Mai 2017	Taux fixe 1,5 %	500	Mai 2029
Mai 2017	Taux fixe 2,0 %	500	Mai 2037
Mai 2018	Taux fixe 0,125 %	485	Mai 2021
Mai 2018	Taux fixe 2,25 %	500	Mai 2038
Mai 2018	Taux fixe 1,875 %	900	Janvier 2031
Mai 2018	Coupons structurés liés au Swap de/à Maturité Constante 10 ans	40	Juin 2033
Mai 2018	Taux fixe 1,125 %	800	Septembre 2025
Novembre 2018	Taux fixe 2,00 %	100	Décembre 2033
Février 2019	Taux fixe 1,75 %	750	Février 2034
Février 2019	Taux fixe 1,00 %	750	Février 2027
Juin 2019	Taux fixe 1,75 %	500	Juin 2049
Octobre 2019	Taux fixe 0,875 %	750	Mars 2032
Avril 2020	Taux fixe 2,625 %	800	Avril 2030
Avril 2020	Taux fixe 2,125 %	600	Avril 2025
Juin 2020	Taux fixe 2,0 %	750	Avril 2025
Novembre 2020	Taux fixe 0,625 %	1 000	Mai 2027
Novembre 2020	Taux fixe 1,375 %	1 000	Décembre 2031
<b>TOTAL</b>		<b>17 994</b>	

## ORNANE 2015

Unibail-Rodamco-Westfield SE a émis en 2015 un total de 1 441 462 obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) à une valeur nominale unitaire de 346,87 euros (faisant ressortir une prime d'émission de 37 % par rapport au cours de référence de l'action Unibail-Rodamco-Westfield SE sur Euronext) pour un montant total de 500 M€.

Ces ORNANES sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris et ont fait l'objet d'un prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro 15-144.

### Principales caractéristiques de l'ORNANE 2015

Les obligations ne porteront pas intérêt. Les obligations seront remboursées au pair le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elles pourront faire l'objet d'un amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco-Westfield SE à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et d'un remboursement anticipé au gré des porteurs, conformément aux stipulations de la note d'opération soumise au visa de l'AMF. En cas d'exercice du droit d'attribution d'actions, les porteurs d'obligations recevront un montant en numéraire et le cas échéant un montant payable en actions Unibail-Rodamco-Westfield SE nouvelles et/ou existantes. La Société disposera également de la faculté de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.

Au 31 décembre 2020, le solde des ORNANES 2015 en circulation est de 1 441 462.

## ORNANE 2014

Unibail-Rodamco-Westfield SE a émis en 2014 un total de 1 735 749 obligations à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) à une valeur nominale unitaire de 288,06 euros (faisant ressortir une prime d'émission de 37,5 % par rapport au cours de référence de l'action Unibail-Rodamco-Westfield SE sur Euronext) pour un montant total de 500 M€.

Ces ORNANES sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris et ont fait l'objet d'un prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro 14-296.

### Principales caractéristiques de l'ORNANE 2014

Les obligations ne porteront pas intérêt. Les obligations seront remboursées au pair le 1<sup>er</sup> juillet 2021. Elles pourront faire l'objet d'un amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco-Westfield SE, et d'un remboursement anticipé au gré des porteurs, les investisseurs disposant notamment d'un droit de remboursement anticipé le 1<sup>er</sup> juillet 2019, conformément aux stipulations de la note d'opération soumise au visa de l'AMF. En cas d'exercice du droit d'attribution d'actions, les porteurs d'obligations recevront un montant en numéraire et le cas échéant un montant payable en actions Unibail-Rodamco-Westfield SE nouvelles et/ou existantes. La Société disposera également de la faculté de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.

Au cours de l'exercice 2019, 1 378 495 ORNANES ont été remboursées pour un montant de 397 M€. Au 31 décembre 2020, le solde des ORNANES 2014 en circulation est de 357 254.

## ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(K€)	à un an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>1 163 491</b>	<b>5 107 015</b>	<b>12 513 798</b>	<b>18 784 304</b>
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	102 911	500 000	0	602 911
Intérêts courus	0	0	0	0
Emprunts obligataires	872 730	4 607 015	12 513 798	17 993 543
Intérêts courus	187 850	0	0	187 850
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>104 251</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>154 251</b>
Emprunts bancaires	100 000	50 000	0	150 000
Intérêts courus sur emprunts bancaires	2 145	0	0	2 145
Comptes bancaires créditeurs	2 106	0	0	2 106
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>3 832 166</b>	<b>280 570</b>	<b>0</b>	<b>4 112 736</b>
Dépôts et cautionnement	4 251	0	0	4 251
Autres emprunts	543 207	280 570	0	823 777
Dettes rattachées sur autres emprunts	4 677	0	0	4 677
Bons à moyen terme négociables	0	0	0	0
Dettes rattachées sur bon à moyen terme négociable	0	0	0	0
Billets de trésorerie	1 040 000	0	0	1 040 000
Dettes rattachées sur billet de trésorerie	0	0	0	0
Dettes rattachées sur titres hybrides	19 777	0	0	19 777
Comptes courants filiales	2 208 236	0	0	2 208 236
Remontées de résultats filiales	12 018	0	0	12 018
<b>TOTAL</b>	<b>5 099 908</b>	<b>5 437 585</b>	<b>12 513 798</b>	<b>23 051 291</b>

## OBLIGATIONS CONTRACTUELLES LIÉES AUX EMPRUNTS ET EMTN

Aucun emprunt n'est soumis à une clause de remboursement anticipé fondée sur les notations de la Société, hors circonstances exceptionnelles telles qu'un changement de contrôle.

Les emprunts obligataires ne font l'objet d'aucune obligation contractuelle fondée sur des ratios financiers pouvant entraîner leur remboursement anticipé.

Les fonds levés dans le cadre de l'émission d'obligations « responsables » (« *Green bonds* ») doivent être utilisés pour financer des projets ou actifs répondant à certains critères tels que l'obtention d'une certification BREEAM.

Une part significative des emprunts bancaires et des lignes de crédit contient des obligations contractuelles telles que les ratios d'endettement, de couverture des intérêts, ou de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette ainsi qu'une clause de remboursement anticipé en cas de survenance d'un événement significatif défavorable.

Au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement (LTV) calculé pour le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield ressort à 44,7 % (contre 38,6 % au 31 décembre 2019).

Le ratio de couverture des intérêts par l'EBE<sup>(1)</sup> pour le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield s'est établi à 3,5x en 2020 (contre 5,7x en 2019).

Au 31 décembre 2020, le ratio de flux de trésorerie nets récurrents<sup>(2)</sup>/ dette financière nette pour le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield ressort à 4,8 %.

Les niveaux des *covenants* bancaires du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield, en Europe, sont habituellement fixés à un maximum de 60 % pour le ratio d'endettement, à un minimum de 2x pour le ratio de couverture des intérêts, à un minimum de 4 % pour le ratio flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette. Ces *covenants* sont testés deux fois par an sur la base des états financiers IFRS du Groupe.

## NOTE 16. AUTRES DETTES

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Fournisseurs et comptes rattachés	72 657	47 954
Personnel et comptes rattachés	2 224	1 701
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 209	1 514
État, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	0	0
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	3 820	10 892
État, autres collectivités : autres impôts, taxes et assimilés	216	175
Dette sur immobilisations et comptes rattachés	47 238	49 813
<b>Autres dettes</b>	<b>279 127</b>	<b>289 920</b>
Sur activité immobilière et clients	81 623	68 935
Sur instruments dérivés	195 903	220 372
Autres dettes diverses	1 601	613
<b>TOTAL</b>	<b>406 491</b>	<b>401 969</b>

Au 31 décembre 2020, le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » comprend des factures à recevoir relatives au projet d'augmentation de capital rejeté par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 10 novembre 2020 (voir note 25).

Le poste « Dette sur immobilisations et comptes rattachés » correspond principalement aux factures à recevoir sur les travaux du projet « Boccador » pour 40 M€.

Au 31 décembre 2020, 96 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe autorisent un endettement jusqu'à 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse.

Au 31 décembre 2020, 70 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe incluent un *covenant* de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette supérieur à 4 % pour le Groupe.

## RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊTS

Unibail-Rodamco-Westfield SE est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variable qui financent la politique d'investissement et maintiennent la liquidité financière suffisante. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la Société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie, et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Unibail-Rodamco-Westfield SE utilise des produits dérivés (principalement des *caps* et des *swaps*) pour couvrir le risque de taux d'intérêts. Elle centralise et gère elle-même l'ensemble des opérations traitées.

Au 31 décembre 2020, la dette financière nette s'élève à 21 019 M€ (hors comptes courants et hybrides). La dette financière nette nominale (hors comptes courants) s'élève à 20 824 M€. 45 % de cette dette est constitué de dettes émises à taux variable ou de dettes à taux fixe immédiatement transformées en taux variable. Cet encours est partiellement couvert par des opérations de *caps* et de *swaps* de taux.

## RISQUE DE CONTREPARTIE

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose la Société à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, Unibail-Rodamco-Westfield SE ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

La variation du poste « Autres dettes sur instruments dérivés » s'explique principalement par les étalements des primes reçues pour un montant de 24,5 M€ sur la mise en place de *swaps* de taux d'intérêts et de vente d'options de *swap* de taux d'intérêt au cours des exercices antérieurs.

- (1) Ratio de couverture des intérêts = EBE des activités récurrentes/Frais financiers nets récurrents (y compris frais financiers immobilisés) où EBE des activités récurrentes = résultat opérationnel récurrent et autres revenus, moins frais généraux, excluant dépréciations et amortissements.  
(2) Flux de trésorerie nets récurrents hors variation du besoin en fonds de roulement : calcul sur base annuelle de l'EBE récurrent diminué (i) des charges financières nettes récurrentes y compris les frais financiers capitalisés et (ii) des impôts sur le résultat d'exploitation récurrent.



## NOTE 17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Activité immobilière	1 364	1 630
Intérêts sur billets de trésorerie précomptés	1 549	60
Étalement prime d'émission sur EMTN	1 625	3 218
Étalement prime d'émission sur ORNANE	372	742
Soulte sur dette Groupe	85	106
Commission de montage sur prêts filiales	11 770	16 372
<b>TOTAL</b>	<b>16 765</b>	<b>22 128</b>

## NOTE 18. ÉCART DE CONVERSION PASSIF

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Prêt filiales en CZK	6 893	17 494
Prêt filiales en DKK	166	1
Prêt filiales en GBP	0	1 230
Prêt filiales en PLN	0	2 387
Prêt filiales en SEK	8 218	2 315
Prêt filiales en USD	0	12 356
Dette Groupe en DKK	9	0
Dette Groupe en GBP	12 555	0
Dette Groupe en PLN	134	0
Dette Groupe en USD	2 829	0
<b>TOTAL</b>	<b>30 804</b>	<b>35 783</b>

## NOTE 19. CHARGES À PAYER

### MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES DU BILAN

(K€)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts et dettes financières divers	214 449	189 095
Clients et comptes rattachés	8 335	407
Fournisseurs et comptes rattachés	89 880	70 190
Personnel et comptes rattachés	1 927	1 405
Sécurité sociale et organismes sociaux	860	1 482
États et autres collectivités	1 694	1 808
Comptes courants filiales	56	45
Autres dettes	12 932	13 723
<b>TOTAL</b>	<b>330 133</b>	<b>278 155</b>

L'augmentation du poste « Emprunts et dettes financières divers » s'explique essentiellement par l'augmentation des intérêts courus sur les emprunts obligataires (+27,3 M€) et la baisse des intérêts courus sur les emprunts intra-groupe (-2,4 M€).

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » comprend en 2020 des factures non parvenues relatives au projet d'augmentation de capital rejeté par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 10 novembre 2020 incluses dans le résultat exceptionnel et en note 25.

## NOTE 20. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

### ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

(K€)	Montant brut	Liquidité de l'actif Échéance	
		à un an au plus	à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>			
Autres titres immobilisés	14 918	14 918	0
Prêts <sup>(1)</sup>	13 549 106	3 134 312	10 414 794
Autres	139	0	139
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
<b>Créances Clients et Comptes rattachés</b>			
Clients douteux ou litigieux	15 000	15 000	0
Autres créances clients	46 120	29 841	16 279
<b>Autres</b>			
Personnel et comptes rattachés	11 148	11 148	0
État, autres collectivités	38 595	38 595	0
Groupe et associés	5 170 857	5 170 857	0
Produits à recevoir sur dérivés	119 717	119 717	0
Autres débiteurs divers	71 441	71 441	0
Différence d'évaluation sur dérivés	348 384	135 087	213 297
<b>Charges constatées d'avance</b>			
Frais généraux	167	167	0
<b>TOTAL</b>	<b>19 385 592</b>	<b>8 741 083</b>	<b>10 644 509</b>

(1) Prêts accordés en cours d'exercice (K€) : 4 239 058  
Prêts remboursés en cours d'exercice (K€) : 3 755 067

### ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES

(K€)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif Échéance		
		à un an au plus	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
<b>Emprunts obligataires convertibles<sup>(2)</sup></b>	<b>602 911</b>	<b>102 911</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Autres emprunts obligataires<sup>(2)</sup></b>	<b>18 181 393</b>	<b>1 060 580</b>	<b>4 607 015</b>	<b>12 513 798</b>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit<sup>(2)</sup></b>	<b>154 251</b>	<b>104 251</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers<sup>(2)</sup></b>	<b>4 112 736</b>	<b>3 832 166</b>	<b>280 570</b>	<b>0</b>
Avances et acomptes reçus	1 439	1 439	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	72 657	72 657	0	0
<b>Dettes fiscales et sociales</b>				
Personnel et comptes rattachés	2 224	2 224	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 209	1 209	0	0
État, autres collectivités	4 036	4 036	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	47 238	47 238	0	0
Autres dettes	279 127	120 998	56 394	101 735
<b>Produits constatés d'avance</b>				
Activité immobilière	1 364	1 364	0	0
Intérêts sur billets de trésorerie précomptés	1 549	1 549	0	0
Étalement prime d'émission sur EMTN	1 625	1 148	477	0
Étalement prime d'émission sur ORNANE	372	371	1	0
Soulte sur dette Groupe	85	18	67	0
Commission de montage sur prêts filiales	11 770	3 687	7 874	209
<b>TOTAL</b>	<b>23 475 986</b>	<b>5 357 846</b>	<b>5 502 398</b>	<b>12 615 742</b>

(2) Emprunts souscrits en cours d'exercice (K€) : 11 225 800  
Emprunts remboursés en cours d'exercice (K€) : 9 281 915

## NOTE 21. PRODUITS D'EXPLOITATION

### 21.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

(K€)	2020	2019
Activité immobilière	66 273	80 930
secteur « Bureaux & Autres »	14 258	13 824
secteur « Centres Commerciaux »	36 559	57 813
secteur « Congrès & Expositions »	15 456	9 293
Autres refacturations	98 651	104 594
TOTAL	164 924	185 524

En 2019, le poste « secteur « Centres Commerciaux » » comprenait un montant de 17,2 M€ relatif à l'ensemble immobilier Zoetermeer cédé en 2019 à une autre société du Groupe.

Le poste « Autres refacturations » correspond à des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe.

### 21.2 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

(K€)	2020	2019
Reprises sur dépréciations	1 079	7 192
Reprises provisions litiges	1 000	36
Reprises dépréciations clients douteux	79	582
Reprises dépréciations immeubles	0	6 574
Charges refacturées et transfert de charges	17 231	20 558
TOTAL	18 310	27 750

La reprise de provisions pour litiges concerne un immeuble cédé en 2002.

Les charges refacturées et transferts de charges 2020 se composent de :

- Refacturation de charges locatives pour 11,6 M€ ;
- Refacturation de taxes pour 2,3 M€ ;
- Refacturation de travaux pour 2,2 M€ ;
- Refacturation de frais marketing pour 1 M€ ;
- Refacturation d'honoraires de gestion pour 0,1 M€.

### 21.3 AUTRES PRODUITS

(K€)	2020	2019
Droits d'entrée	253	347
Redevance <i>Speciality Leasing</i>	676	903
Autres produits	64	758
TOTAL	993	2 008

## NOTE 22. CHARGES D'EXPLOITATION

### 22.1 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

(K€)	2020	2019
1 - ÉQUIPEMENT, MATÉRIEL ET TRAVAUX	10 342	0
2 - ACHATS NON STOCKÉS	303	654
3 - SERVICES EXTÉRIEURS	11 916	15 666
Activité immobilière	10 591	13 868
Locations et charges locatives	8 491	10 990
Entretiens et réparations	1 940	2 700
Assurances	160	178
Frais généraux	1 325	1 798
Locations et charges locatives	136	237
Entretiens et réparations	23	39
Assurances	865	837
Divers	301	685
4 - AUTRES SERVICES EXTERNES	122 030	129 614
Activité immobilière	2 493	3 169
Frais généraux	119 537	126 445
<b>TOTAL</b>	<b>144 591</b>	<b>145 934</b>

Le poste « Équipement, matériel et travaux » concerne les coûts de construction liés à la VEFA de l'immeuble d'habitation du projet « Boccador » livré partiellement à la Ville de Paris fin décembre 2020.

Le poste « Autres services externes - frais généraux » comprend notamment des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe.

### 22.2 IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS

(K€)	2020	2019
Impôts et taxes sur rémunérations	278	236
Taxes foncières et autres taxes récupérables	3 457	3 461
Autres impôts et taxes	849	525
<b>TOTAL</b>	<b>4 584</b>	<b>4 222</b>

### 22.3 FRAIS DE PERSONNEL

(K€)	2020	2019
Salaires et traitements	1 204	2 061
Charges sociales	1 493	2 584
<b>TOTAL</b>	<b>2 697</b>	<b>4 645</b>

Les membres du Directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield sont rémunérés en partie par Unibail-Rodamco-Westfield SE.

Les frais de personnel du Directoire sont refacturés partiellement aux entités du Groupe, dans le cadre de la convention relative aux Charges de Structure Groupe.

## 22.4 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR ACTIFS NON COURANTS

(K€)	2020	2019
Actifs corporels	37 342	42 618
<b>TOTAL</b>	<b>37 342</b>	<b>42 618</b>

Ce poste comprenait en 2019 un montant de 5,8 M€ relatif à l'ensemble immobilier Zoetermeer cédé en 2019.

## 22.5 DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS

(K€)	2020	2019
Actifs non courants	50 406	5 094
Actif circulant	1 777	570
Risques et charges	6 754	2 443
<b>TOTAL</b>	<b>58 937</b>	<b>8 107</b>

## 22.6 AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

(K€)	2020	2019
Jetons de présence	1 185	1 321
Indemnités d'évictions et de résiliations versées	646	650
Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple	2 818	2 888
<b>TOTAL</b>	<b>4 649</b>	<b>4 859</b>

## NOTE 23. PRODUITS FINANCIERS

### 23.1 PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATION

(K€)	2020	2019
Remontées de résultat filiales	28 447	514 401
Dividendes	143 554	776 340
Autres	2 768	2 264
<b>TOTAL</b>	<b>174 769</b>	<b>1 293 005</b>

Les remontées de résultat des sociétés transparentes concernent principalement, Financière 5 Malesherbes, SCI Sept Adenauer et SCI Le Sextant.

Seuls les profits comptables des sociétés filiales transparentes pour lesquelles une clause de remontée automatique du résultat est prévue dans les statuts sont comptabilisés dès le 31 décembre de l'année. Si la société filiale réalise des pertes, quelle que soit la clause statutaire de prise en compte du résultat, cette perte est appréhendée dès la clôture de l'exercice et comptabilisée en charges financières dans le poste « Intérêts et charges assimilées » (voir note 24.2).

Les principales distributions perçues en 2020 au titre du résultat 2019 sont :

- Uni-Commerces : 96 M€ (204 M€ en 2019) ;
- Rodamco France : 12 M€ (166 M€ en 2019) ;
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 11 M€ (80 M€ en 2019) ;
- Unibail-Rodamco Steam SL : 8 M€ (3 M€ en 2019) ;
- Rodamco Europe Properties BV : 0 M€ (300 M€ en 2019).

## 23.2 PRODUITS DES AUTRES VALEURS MOBILIÈRES ET CRÉANCES DE L'ACTIF NON COURANT

(K€)	2020	2019
Produits des prêts aux filiales	299 115	349 698
<b>TOTAL</b>	<b>299 115</b>	<b>349 698</b>

En 2020, les filiales contributrices sont principalement Unibail-Rodamco-Westfield NV pour 51 M€, URW America Inc. pour 29 M€, Unibail-Rodamco Polska Sp zoo pour 22 M€, R.E. France Financing pour 22 M€,

Wood Sp zoo pour 21 M€, Westfield America LP pour 19 M€, Rodamco Retail Deutschland BV pour 15 M€, Unibail-Rodamco Retail Spain SL pour 12 M€ et Unibail-Rodamco Spain SLU pour 9 M€.

## 23.3 AUTRES INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS

(K€)	2020	2019
Agios bancaires	105	254
Intérêts sur comptes courants filiales	32 158	29 271
Produits sur <i>caps, floors</i> et <i>swaps</i>	324 632	253 095
Étalement commission sur prêts filiales	4 890	4 962
Étalement prime sur emprunt obligataire convertible	371	371
Intérêts sur valeurs mobilières	191	0
Autres produits financiers	49	39
<b>TOTAL</b>	<b>362 396</b>	<b>287 992</b>

L'augmentation du poste « Produits sur *caps, floors* et *swaps* » s'explique par les intérêts sur des *swaps* de taux d'intérêts mis en place avec la société Unibail-Rodamco-Westfield NV et démarrant en 2020 pour un

montant de 45 M€ et par la soulte reçue de 27,2 M€ suite à l'annulation de 500 millions de *swaps* en livres sterling.

## 23.4 REPRISES SUR DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

(K€)	2020	2019
Reprises sur provisions écarts de change	47 917	35 776
Reprise provision sur titres de participation	24 541	281 356
Reprise provision risque sur filiales	8 027	0
<b>TOTAL</b>	<b>80 485</b>	<b>317 132</b>

Au cours de l'exercice 2020, des reprises de provisions pour écart de conversion actif ont été enregistrées suite aux échéances finales ou anticipées de prêts en dollars australiens et d'emprunts en livres sterling.

Au 31 décembre 2020, la Société a repris 19,6 M€ de provision sur sa participation dans la société Gaîté Bureaux et 4,9 M€ sur sa participation dans la société Gaîté Parkings.

Au 31 décembre 2020, la Société a également repris des provisions sur risques sur les filiales Unibail-Rodamco Participation, UR-Phobos et Société Foncière Immobilière, respectivement pour 4,5 M€, 2,7 M€ et 0,8 M€.

## 23.5 DIFFÉRENCES POSITIVES DE CHANGE

(K€)	2020	2019
Gain de change GBP	47 885	3 491
Gain de change USD	13 402	14 474
Gain de change PLN	2 564	113
Gain de change SEK	1 279	2 001
Gain de change CZK	129	742
Gain de change DKK	29	0
Gain de change AUD	0	7 739
<b>TOTAL</b>	<b>65 288</b>	<b>28 560</b>

## NOTE 24. CHARGES FINANCIÈRES

### 24.1 DOTATIONS FINANCIÈRES AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

(K€)	2020	2019
<b>Amortissements</b>		
Prime d'émission emprunts obligataires	12 777	10 049
<b>Provisions pour risques</b>		
Risque de change sur prêt	206 741	34 103
<b>Dépréciations et provisions</b>		
Sur titres de participation (dont mali)	3 034 443	1 627 342
Sur compte courant	1 896	0
Sur actions propres	228	0
<b>Charges à répartir</b>		
Frais sur emprunts	11 823	8 743
Frais sur emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	926	2 139
Frais sur titres hybrides	1 999	1 916
<b>TOTAL</b>	<b>3 270 833</b>	<b>1 684 292</b>

Au 31 décembre 2020, des provisions ont été enregistrées sur les titres des filiales (voir note 4).

### 24.2 INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉS

(K€)	2020	2019
Agios bancaires	7	6
Commission sur caution et crédits confirmés	9 579	8 223
Intérêts sur emprunts	22 307	26 536
Intérêts sur titre de créance négociable	(1 993)	(3 591)
Intérêts sur emprunts obligataires	290 850	261 265
Intérêts sur comptes courants	256	205
Intérêts sur obligations remboursables en actions	0	77
Intérêts sur titres hybrides	48 179	48 071
Charges sur <i>cap, floor</i> et <i>swap</i>	296 772	304 467
Prime de remboursement sur rachat d'emprunt obligataire	14 385	0
Autres charges financières	0	0
Remontées de résultat filiales	11 976	1 540
<b>TOTAL</b>	<b>692 318</b>	<b>646 799</b>

Le poste « Charges sur *cap, floor* et *swap* » comprend l'étalement relatif à l'exercice 2020 des soultes liées aux restructurations de *swaps* de couverture intervenues lors des exercices précédents.

Le montant de cet étalement s'élève à 139 M€ pour l'exercice 2020.

## 24.3 DIFFÉRENCES NÉGATIVES DE CHANGE

(K€)	2020	2019
Perte de change AUD	23 262	156
Perte de change GBP	14 101	7 359
Perte de change USD	6 006	18 496
Perte de change SEK	1 969	926
Perte de change PLN	103	117
Perte de change CZK	96	20
Perte de change DKK	11	54
<b>TOTAL</b>	<b>45 548</b>	<b>27 128</b>

## NOTE 25. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(K€)	2020	2019
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	37 602	58 070
Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	418 143	2 285
Plus et moins-values sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (TUP)	(585)	(25 369)
Provisions réglementées	(5 823)	(2 980)
Autres produits et charges exceptionnels	(51 283)	(1 577)
<b>TOTAL</b>	<b>398 054</b>	<b>30 429</b>

Au 31 décembre 2020, le poste « Plus et moins-values de cession sur actifs corporels » comprend principalement le résultat de la cession des lots détenus dans le centre commercial La Toison d'Or pour un montant global de 34,8 M€ et le résultat de la cession d'un lot détenu dans l'ensemble immobilier « So Ouest Plaza » à Levallois-Perret pour 3,4 M€.

Au 31 décembre 2020, le poste « Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers » comprend le résultat de l'apport à la filiale Uni-Commerces des titres des sociétés Aéroville, Eiffel Levallois Commerces et Randoli pour un montant global de 418,1 M€ (dont 435,3 M€ de plus-value d'apport - note 4 et dont 12,5 M€ au titre des pertes relatives aux créances - note 6).

Pour rappel, au 31 décembre 2019, le poste « Plus et moins-values sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (TUP) » comprenait essentiellement :

- le résultat de TUP de la société Société de Lancement de Magasins d'Usines à l'Usine pour un montant de -26,2 M€ ;
- et le résultat de TUP de la société SCI Ariane-Défense pour un montant de 0,8 M€.

Le poste « Provisions réglementées » comprend l'étalement des frais d'acquisition des titres Unibail-Rodamco-Westfield NV et Westfield Corporation Limited qui ont été rattachés au coût d'acquisition de ces titres.

Au 31 décembre 2020, le poste « Autres produits et charges exceptionnels » comprend un montant de 44,6 M€ de frais relatifs au projet d'augmentation de capital rejeté par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 10 novembre 2020 (voir note 19).

## NOTE 26. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

(K€)	2020	2019
Impôt sur les bénéfices	(382)	(115)
<b>TOTAL</b>	<b>(382)</b>	<b>(115)</b>

En 2020, le montant négatif d'impôt correspond au crédit d'impôt attendu de l'Administration fiscale française relatif aux avoirs COVID-19 de loyers consentis aux locataires.



## NOTE 27. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

Les conventions conclues entre Unibail-Rodamco-Westfield SE et les sociétés du Groupe sont conclues à des conditions normales de marché à l'exception des conventions mentionnées ci-après.

Poste du bilan concerné	Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Solde au bilan avec la partie liée (K€)	Nature de la transaction
<b>ACTIF</b>				
<b>Autres créances</b>				
	3BORDERS	maison-mère ultime	5 801	compte courant non rémunéré
	BURES-PALaiseau	maison-mère ultime	2 019	compte courant non rémunéré
	CENTRE COMMERCIAL FRANCILIA	maison-mère ultime	140 332	compte courant non rémunéré
	CNIT DEVELOPPEMENT	maison-mère ultime	88 006	compte courant non rémunéré
	FINANCIÈRE 5 MALESHERBES	maison-mère ultime	66 203	compte courant non rémunéré
	GAÎTÉ PARKINGS	maison-mère ultime	10 041	compte courant non rémunéré
	GALILÉE-DÉFENSE	maison-mère ultime	76 552	compte courant non rémunéré
	MALTESE	maison-mère ultime	43 505	compte courant non rémunéré
	MARCEAU BUSSY SUD	maison-mère ultime	4 483	compte courant non rémunéré
	MONTHÉRON	maison-mère ultime	1 312	compte courant non rémunéré
	NOTILIUS	maison-mère ultime	481	compte courant non rémunéré
	SCI BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS	maison-mère ultime	13 496	compte courant non rémunéré
	SCI LE SEXTANT	maison-mère ultime	12 139	compte courant non rémunéré
	SCI SEPT ADENAUER	maison-mère ultime	29 277	compte courant non rémunéré
	TRINITY DÉFENSE	maison-mère ultime	6 124	compte courant non rémunéré
	TOUR TRIANGLE	maison-mère ultime	19 926	compte courant non rémunéré
	UR VERSAILLES CHANTIERS	maison-mère ultime	47 963	compte courant non rémunéré
	VILLAGE 8 DÉFENSE	maison-mère ultime	2 678	compte courant non rémunéré
	YETA	maison-mère ultime	11 805	compte courant non rémunéré
<b>PASSIF</b>				
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>				
	ACARMINA	maison-mère ultime	1	compte courant non rémunéré
	AMSOMBRA	maison-mère ultime	19	compte courant non rémunéré
	COBRAQ	maison-mère ultime	18	compte courant non rémunéré
	FÉTUNO	maison-mère ultime	19	compte courant non rémunéré
	FLOCOGNE	maison-mère ultime	19	compte courant non rémunéré
	GAÎTÉ BUREAUX	maison-mère ultime	20	compte courant non rémunéré
	HIPOKAMP	maison-mère ultime	0	compte courant non rémunéré
	MAVILLEROY	maison-mère ultime	18	compte courant non rémunéré
	MIBROKY	maison-mère ultime	18	compte courant non rémunéré

## NOTE 28. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 28.1 INSTRUMENTS FINANCIERS

(K€)	2020		2019		
	(en devises)	(€)	(en devises)	(€)	
Instruments financiers :					
Swap de taux EUR		16 815 000		17 115 000	
Swap de taux GBP	0	0	500 000	587 682	
Swap de taux USD	6 000 000	4 889 577	6 200 000	5 518 960	
Swap de devises					
	CHF	135 000	109 276	135 000	109 276
	CZK	3 564 683	140 000	3 564 683	140 000
	HKD	2 935 000	315 437	2 935 000	315 437
	PLN	852 000	200 000	852 000	200 000
	SEK	0	0	800 000	77 482
Caps et floors					
• achats EUR		23 550 000		23 800 000	
• ventes EUR		8 750 000		8 750 000	
• achats GBP	1 860 000	2 068 896	3 090 000	3 631 876	
• ventes GBP	560 000	622 894	560 000	658 204	
• achats USD	1 250 000	1 018 662	3 250 000	2 893 003	
• ventes USD	1 250 000	1 018 662	2 000 000	1 780 310	
Call Swaptions					
• ventes		12 500 000		12 750 000	
Change à terme					
• achats CZK	1 125 255	42 883	0	0	
• achats DKK	317 307	42 660	0	0	
• achats GBP	82 161	90 480	0	0	
• achats PLN	868 759	193 092	0	0	
• achats SEK	668 765	66 372	0	0	

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- Pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats ;
- Pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent.

(K€)	(en devises)			Notionnel ≤ 1 an (€)	Notionnel > 1 an (€)
OPÉRATIONS FERMES					
Swap de taux				800 000	20 904 578
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV			800 000	7 885 000
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	USD	1 000 000	0	814 930
Microcouverture	Prêt TV/Emp TV			0	130 000
Microcouverture	Prêt TV/Emp TV	USD	1 000 000	0	814 930
Macrocouverture	Prêt TF/Emp TV	USD	2 000 000	0	1 629 859
Macrocouverture	Prêt TV/Emp TF			0	8 000 000
Macrocouverture	Prêt TV/Emp TF	USD	2 000 000	0	1 629 859
Position isolée	Prêt TF/Emp TV			0	0
Swap de devises et de taux d'intérêt				0	764 713
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	CHF	135 000	0	109 276
Microcouverture	Prêt TF/Emp TF	CZK	3 564 683	0	140 000
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	HKD	2 935 000	0	315 437
Microcouverture	Prêt TF/Emp TF	PLN	852 000	0	200 000
OPÉRATIONS CONDITIONNELLES					
Caps et floors					
	achats			9 191 556	17 446 002
Macrocouverture					
		EUR	23 550 000	7 550 000	16 000 000
		GBP	1 860 000	622 894	1 446 002
		USD	1 250 000	1 018 662	0
Position isolée					0
	ventes			10 391 556	0
Macrocouverture					
		EUR	8 750 000	8 750 000	0
		GBP	560 000	622 894	0
		USD	1 250 000	1 018 662	0
Position isolée					
OPÉRATIONS OPTIONNELLES					
Call swaptions				0	12 500 000
OPÉRATIONS DE CHANGE À TERME				435 487	0
Achats		CZK	1 125 255	42 883	0
Achats		DKK	317 307	42 660	0
Achats		GBP	82 161	90 480	0
Achats		PLN	868 759	193 092	0
Achats		SEK	668 765	66 372	0

Les emprunts à taux variable ou variabilisé par des micro *swaps* contractés par Unibail-Rodamco-Westfield SE sont couverts par des contrats de *swaps* de taux et de *caps*. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers s'élève à -228 M€.

Cette juste valeur n'est pas provisionnée dans les comptes car il s'agit d'instruments de couverture.

## 28.2 AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

L'ensemble des engagements significatifs est mentionné ci-dessous.

(K€)	2020		2019	
	(en devises)	(€)	(en devises)	(€)
<b>Autres engagements reçus</b>				
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en EUR		6 257 500		6 157 500
Garanties reçues en EUR		26 505 184		24 519 671
Garanties reçues en CHF	135 000	124 977	135 000	124 378
Garanties reçues en HKD	2 935 000	308 486	2 935 000	335 532
Garanties reçues en USD	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>33 196 147</b>		<b>31 137 081</b>
<b>Autres engagements donnés</b>				
Accords de refinancement donnés, non utilisés en EUR		530 175		676 723
Accords de refinancement donnés, non utilisés en GBP	120 000	133 477	98 464	115 731
Accords de refinancement donnés, non utilisés en PLN	339	74	0	0
Accords de refinancement donnés, non utilisés en USD	505 200	411 702	910 346	810 349
Engagement travaux hors taxes restant à réaliser		132 508		124 330
Garanties données en EUR		1 526 481		1 568 629
Garanties données en GBP	1 550 000	1 724 080	800 000	940 291
Garanties données en SEK	4 250 000	423 547	4 250 000	406 823
Garanties données en USD	4 500 000	3 667 183	8 500 000	7 566 317
<b>TOTAL</b>		<b>8 549 227</b>		<b>12 209 193</b>

Les garanties données correspondent à des cautions et des engagements à première demande, notamment dans le cadre de financements accordés aux filiales par des établissements financiers.

Depuis 2018, suite à l'acquisition de Westfield Corporation, des garanties croisées ont été mises en place entre les sociétés du Groupe Westfield et Unibail-Rodamco-Westfield SE.

## NOTE 29. OPTIONS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL ET ACTIONS DE PERFORMANCE

Le tableau ci-dessous détaille les options de souscription d'actions attribuées et non exercées à la fin de l'exercice :

Plan		Période d'exercice <sup>(1)</sup>	Prix de souscription ajusté (€) <sup>(2)</sup>	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options <sup>(2)</sup>	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles <sup>(3)</sup>
Plan 2011 (n° 7)	2013	du 05/03/2017 au 04/03/2020	173,16	617 066	-	261 729	355 337	-
	2014	du 04/03/2018 au 03/03/2021	186,10	606 087	-	217 621	23 466	365 000
Plan 2015 (n° 8)	2015	du 04/03/2019 au 03/03/2022	256,81	615 860	-	205 928	-	409 932
	2015	du 05/09/2019 au 04/09/2022	238,33	7 225	-	7 225	-	-
	2016	du 09/03/2020 au 08/03/2023	227,24	611 608	-	159 595	1 913	450 100
	2017	du 08/03/2021 au 07/03/2024	218,47	611 611	-	115 608	-	496 003
Plan 2018 (n° 9)	2018	du 06/03/2022 au 05/03/2025	190,09	630 135	-	82 880	-	547 255
Plan 2019 (n° 10)	2019	du 20/03/2022 au 19/03/2027	144,55	748 372	-	87 813	-	660 559
Plan 2020 (n° 11)	2020	du 22/03/2023 au 21/03/2028	92,03	885 291	-	34 236	-	851 055
<b>Total</b>				<b>5 333 255</b>	<b>-</b>	<b>1 172 635</b>	<b>380 716</b>	<b>3 779 904</b>

(1) Dans l'hypothèse où les conditions de performance et de présence sont respectées. Si le premier jour de la période d'exercice est un jour non ouvré, la date retenue sera le jour ouvré suivant. Si le jour de fin de la période d'exercice est un jour non ouvré, la date retenue sera le premier jour ouvré suivant.

(2) Les ajustements prennent en compte les distributions prélevées sur les réserves.

(3) Toutes les options sont soumises à condition de performance.

Le tableau ci-dessous détaille les Actions de Performance attribuées et non exercées à la fin de l'exercice :

Point de départ de la période d'acquisition <sup>(1)</sup>	Nombre d'Actions de Performance attribuées	Nombre cumulé d'Actions de Performance annulées	Nombre cumulé d'Actions de Performance acquises	Nombre d'actions potentielles <sup>(2)</sup>
2016	36 745	7 918	28 827	-
2017	39 770	12 517	14 235	13 018
Mars 2018	82 539	10 842	-	71 697
Mai 2018	38 130	1 252	-	36 878
Mars 2019	172 174	20 174	-	152 000
Mars 2020	489 440	18 930	-	470 510
<b>Total</b>	<b>858 798</b>	<b>71 633</b>	<b>43 062</b>	<b>744 103</b>

(1) Les bénéficiaires sont soumis :

- soit à une période d'acquisition minimale de trois ans, au terme de laquelle les actions doivent être conservées pendant au moins deux ans (bénéficiaires résidents fiscaux français) ;
- soit à une période d'acquisition minimale de quatre ans sans période de conservation (bénéficiaires non-résidents fiscaux français).

(2) L'acquisition de ces actions est soumise à condition de performance.

## NOTE 30. AUTRES INFORMATIONS

### 30.1 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

En raison des mesures prises par le gouvernement français pour faire face à l'épidémie de la COVID-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, la Société et ses filiales françaises ont été contraintes de fermer tout ou partie de leurs actifs au public à compter du 31 janvier 2021. Cette fermeture ne concerne ni les commerces alimentaires ni les pharmacies.

Dans ce contexte, il est trop tôt, à ce stade, pour déterminer la durée et l'impact de cette crise sur la Société et apprécier les conséquences financières qu'elle pourrait avoir sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le 21 janvier 2021, suite à un accord conclu le 12 octobre 2020, URW a finalisé la cession de l'immeuble de bureaux SHiFT, situé à Issy-les-Moulineaux (région parisienne), à un consortium d'acheteurs institutionnels français (Primonia REIM, La Française et EDF Invest) pour un prix de cession de 620 M€.

Suite aux accords signés avec plusieurs investisseurs institutionnels français pour la vente de l'immeuble de bureaux Village 3 le 9 décembre et des immeubles de bureaux Village 4 et Village 6 le 18 décembre, URW prévoit de clôturer ces cessions au premier trimestre 2021 pour un prix de cession total de 213 M€.

### 30.2 TITRES DE LA SOCIÉTÉ UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE, DÉTENUS PAR DES TIERS ET QUI FONT L'OBJET DE NANTISSEMENTS

Au 31 décembre 2020, 379 237 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Il n'y a aucun titre nanti inscrit au nominatif pur.

### 30.3 RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE

(K€)	2020	2019
Revenu fixe <sup>(1)</sup>	1 967	2 050
Prime variable	2 881	2 881
Autres avantages <sup>(2)</sup>	715	703
<b>TOTAL</b>	<b>5 563</b>	<b>5 634</b>

(1) Incluant la réduction de la rémunération liée au contexte sanitaire en 2020.

(2) Régimes de Contribution Supplémentaire, véhicules de fonction et autres avantages supplémentaires si applicables.

En 2020, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 98 400 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance, et 54 389 Actions de Performance.

Le Directoire comprend deux membres depuis le 7 juin 2018 jusqu'au 31 décembre 2020. À compter de 2021, une nouvelle organisation a été adoptée par URW. Un Directoire élargi a été mis en place.

Au titre des performances 2020, les membres du Directoire et son Invité Permanent recevront en 2021 une rémunération variable annuelle de 1 880 milliers d'euros, après approbation de l'Assemblée Générale annuelle, pour celle relative aux membres du Directoire en fonction en 2020.

### 30.4 RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de Surveillance s'élève à 1 185 205 euros pour l'année 2020.

### 30.5 EFFECTIF 2020

L'effectif moyen sur l'année 2020 est de une personne. Au 31 décembre 2020, l'effectif est de une personne.

### 30.6 OPÉRATIONS CONCLUES AVEC DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE OU DU DIRECTOIRE

Sur recommandation du Comité des Rémunérations, le Conseil de Surveillance a approuvé le contenu d'un accord transactionnel à conclure entre la Société et M. Cuvillier pour régler les conditions et les conséquences de la fin de son mandat. Cette convention réglementée est conditionnée à une renonciation irrévocable et mutuelle à toute instance ou action en justice et comprend, sous réserve de l'approbation des actionnaires lors d'un vote contraignant lors de l'Assemblée Générale annuelle 2021, le paiement d'une indemnité de rupture de 936,5 milliers d'euros et le maintien *pro rata temporis* des attributions de Rémunération Variable Long Terme (« RLT ») existantes, sous conditions de performance. Il comprend également les dispositions habituelles relatives à la confidentialité, à la coopération, au non-dénigrement, à une assistance fiscale et au bénéfice temporaire d'une voiture de fonction.