

**PROJET DE TRAITÉ DE FUSION
TRANSFRONTALIÈRE
SIMPLIFIEE**

Article 2:333 b paragraphe 1 et Article 2:333c paragraphe 1 en lien avec l'Article 2:333 al. 1 et l'Article 2:333ga du DCC

et

Articles L. 236-31 et suivants du Code de commerce

et

Directive UE n° 2017/1132 du 14 juin 2017 relative aux fusions transfrontalières, modifiée par la directive UE 2019/1221 du 27 novembre 2019

Le 31 juillet 2025

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Unibail-Rodamco-Westfield S.E.

(l'Absorbante)

et

Unibail-Rodamco TH B.V.

(l'Absorbée)

**SIMPLIFIED CROSS-BORDER
MERGER AGREEMENT**

Section 2:333b par. 1 and Section 2:333c par. 1 in conjunction with Section 2:333 par. 1 and Section 2:333ga DCC

and

Articles L. 236-31 and seq. of the French Commercial Code

and

EU Directive No 2017/1132 dated June 14, 2017 on cross border mergers, amended by EU Directive 2019/1221 dated November 27, 2019

On July 31, 2025

BETWEEN

Unibail-Rodamco-Westfield S.E.

(as Surviving Company)

and

Unibail-Rodamco TH B.V.

(as Disappearing Company)

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- (1) **Unibail-Rodamco-Westfield S.E.**, société européenne dont le siège social est situé 7 Place du Chancelier Adenauer 75016, Paris, France et immatriculée au *Registre du commerce et des sociétés de Paris* sous le numéro 682 024 096, dont les actions sont admises à la négociation sur le marché réglementé Euronext Paris (**Unibail-Rodamco-Westfield** ou l'**Absorbante**); et
- (2) **Unibail-Rodamco TH B.V.**, une société à responsabilité limitée de droit néerlandais (« *besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid* »), dont le siège est situé 1181 GE Amstelveen, Rembrandtweg 41, Amsterdam, Pays-Bas et immatriculée au *Registre du commerce tenu par la Chambre de commerce des Pays-Bas* (la **Chambre de Commerce Néerlandaise**) sous le numéro 70943559 (**Unibail-Rodamco TH** ou l'**Absorbée**).

L'Absorbante et l'Absorbée sont ci-après désignées ensemble les **Parties** ou les **Sociétés** et individuellement une **Partie** ou **Société**.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (1) En vertu du projet de fusion transfrontalière européenne décrite dans le présent projet de traité de fusion (le **Projet de Traité de Fusion**), l'Absorbante absorbera, par le biais d'une fusion par absorption, l'Absorbée, une filiale néerlandaise détenue directement à 100% par l'Absorbante. En conséquence, l'Absorbante reprendra l'Absorbée, qui cessera d'exister de plein droit sans liquidation et l'ensemble de son actif et passif sera transféré en bloc à l'Absorbante, qui acquerra, par transmission universelle de patrimoine, l'ensemble des actifs, passifs et relations juridiques de l'Absorbée (la **Fusion**).

En application de l'Article L. 236-31 et suivants et de l'Article R. 236-21 et suivants du Code de commerce (**CC**) et des Articles 333b et 333c alinéa 1 en lien avec l'Article 309 du Livre 2 (**Livre 2**) du Code civil néerlandais (**DCC**), et les dispositions de la directive (UE) 2017/1132/EX du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 (telle que modifiée par la directive (UE) 2019/2121/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019), le Directoire de l'Absorbante et le conseil d'administration (*het bestuur*) de l'Absorbée sont convenus d'établir et de signer le présent projet commun de Fusion.

THE UNDERSIGNED:

- (1) **Unibail-Rodamco-Westfield S.E.**, a *Societas Europaea* with its registered office at 7 Place du Chancelier Adenauer 75016, Paris, France and registered with the *Registre du commerce et des sociétés de Paris* under number 682 024 096, whose shares are listed on Euronext Paris (**Unibail-Rodamco-Westfield** or the **Surviving Company**); and
- (2) **Unibail-Rodamco TH B.V.**, a Dutch private company with limited liability (*'besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid'*), with its statutory seat in Amsterdam, the Netherlands (office address: 1181 GE Amstelveen, Rembrandtweg 41) and registered with the Trade Register held by the Chamber of Commerce for the Netherlands (the **Dutch Chamber of Commerce**) under number 70943559 (**Unibail-Rodamco TH** or the **Disappearing Company**).

The Surviving Company and the Disappearing Company are hereafter together referred to as the **Parties** or the **Companies** and individually as a **Party** or **Company**.

CONSIDERING:

- (1) By virtue of the European cross-border merger transaction described in this joint merger agreement (the **Draft Merger Agreement**), the Surviving Company will absorb, through a merger by absorption, the Disappearing Company, a Dutch subsidiary wholly owned directly by the Surviving Company. As a result, the Surviving Company will take over the Disappearing Company, which will cease to exist by operation of law without liquidation and all its assets and liabilities will be transferred *en bloc* to the Surviving Company, which shall acquire, by universal succession of title, all the assets, liabilities and legal relationships of the Disappearing Company (the **Merger**).

Pursuant to Article L. 236-31 and seq. and Article R. 236-21 and seq. of the French *Code de Commerce* (**CC**) and Sections 333b and 333c paragraph 1 in conjunction with 309 of Book 2 (**Book 2**) of the Dutch Civil Code (**DCC**), and the provisions of Directive (EU) 2017/1132/EX of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 (as amended by the Directive (EU) 2019/2121/EC of the European Parliament and of the Council of 27 November 2019), the management board (*Directoire*) of the Surviving Company and the board of directors (*het bestuur*) of the Disappearing Company have agreed to draw up and sign this joint Merger proposal.

(2) Objectifs de la Fusion

L'objectif principal de cette réorganisation est de simplifier la structure juridique et organisationnelle actuelle du groupe, de sorte que les investissements actuellement détenus par l'Absorbée continueront d'être détenus par l'Absorbante et ce, afin d'optimiser les *reportings* financiers, de rationaliser les processus et de réduire les coûts.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV :

Principes de la Fusion

A. L'Absorbante détenant la totalité du capital social de l'Absorbée, le conseil d'administration de l'Absorbée (*het bestuur*) et le Directoire de l'Absorbante estiment souhaitable que les Sociétés procèdent à une fusion simplifiée, telle que décrite par :

- (i) l'Article 119, paragraphe 2, de la directive sur les fusions transfrontalières (à savoir la directive (UE) 2017/1132 du Parlement européen et du Conseil en date du 14 juin 2017, en ce qui concerne les fusions, fusions et scissions transfrontalières, elle-même modifiée par la directive (UE) 2019/2121 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (la Directive Mobilité) ;
- (ii) en ce qui concerne le droit néerlandais, les dispositions de l'Article 309 en lien avec les Articles 333, paragraphe 1, 333b paragraphe 1, 333c paragraphe 1 et 333ga paragraphe 2 du livre 2 du DCC ;
- (iii) en droit français, les dispositions des Articles L. 236-11 et suivants, L. 236-31 et suivants et R. 236-21 et suivants du CC ;

en vertu desquelles l'ensemble des actifs, passifs et pouvoirs de l'Absorbée seront transférés à l'Absorbante par voie de transmission universelle de patrimoine.

En outre, conformément aux Articles L. 236-36 et R. 236-24 du Code de commerce, le Directoire de l'Absorbante a établi un rapport écrit, mis à la disposition de ses actionnaires, exposant et justifiant en détail la Fusion, tant dans ses aspects juridiques et économiques que dans ses conséquences pour les actionnaires, les salariés, ainsi que sur les activités futures de l'Absorbante.

(2) Objectives of the Merger

The main objective of this reorganization is to simplify the current corporate and organizational structure of the group, so that the current investments held by the Disappearing Company will continue to be held by the Surviving Company, which shall improve financial reporting, streamline processes and reduce costs.

WHEREAS:

Principles of the Merger

A. As the Surviving Company holds the entire issued capital of the Disappearing Company, the board of directors of the Disappearing Company (*het bestuur*) and the management board (*Directoire*) of the Surviving Company consider it desirable that the Companies should merge in a simplified way as described in:

- (i) Section 119 paragraph 2 of the Cross Border Merger Directive (being Directive (EU) 2017/1132 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017, with respect to cross border mergers, mergers and divisions, in its turn amended by Directive (EU) 2019/2121 of the European Parliament and of the Council of 27 November 2019 (the Mobility Directive);
- (ii) as regards Dutch law, under the provisions of Section 309 in conjunction with Sections 333 paragraph 1, 333b paragraph 1, 333c paragraph 1 and 333ga paragraph 2 of Book 2 of the DCC;
- (iii) as regards French law, under the provisions of Articles L.236-11 and seq., L. 236-31 and seq. and R.236-21 and seq. of the CC;

whereby all assets, liabilities and powers of the Disappearing Company shall by universal succession of title be acquired by the Surviving Company.

Furthermore, pursuant to Articles L. 236-36 and R. 236-24 of the CC, the Management board (*Directoire*) of the Surviving Company has drawn up a written report which is made available to its shareholders, explaining and justifying the Merger in detail, in its legal and economic aspects as well as the consequences of the Merger for the shareholders, employees and on the future activities of the Surviving Company.

Existence et situation juridique des Sociétés

B. L'Absorbée et l'Absorbante sont toutes deux des sociétés à responsabilité limitée constituées conformément aux lois des États membres de l'Union européenne.

C. L'Absorbée a été constituée le 19 février 2018 pour une durée illimitée.

Les statuts de l'Absorbée ont été modifiés pour la dernière fois le 20 décembre 2018.

D. Conformément à l'Article 10 du Règlement (CE) n° 2157/2001 du Conseil du 8 octobre 2001 relatif au statut de la société européenne (SE), l'Absorbante est une société anonyme, dont les actions sont cotées sur Euronext Paris.

E. Les Sociétés ne sont pas dissoutes et ne font l'objet ni d'une procédure de liquidation judiciaire (*in staat van faillissement – involuntary liquidation*), ni d'une cessation des paiements (*surseance van betaling – moratorium of payment*) ni d'aucune autre procédure d'insolvabilité au sens du règlement (UE) 2015/848 du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 2015 relatif aux procédures d'insolvabilité (*JOUE* 2015, L 141) ou au sens des dispositions du Chapitre IV, Titre III du Livre II et du Livre VI du CC.

F. L'objet social des Sociétés est le suivant :

– En ce qui concerne l'Absorbante :

– « La Société a pour objet en France et à l'étranger :

– *tout investissement par l'acquisition, l'aménagement, la construction, la propriété de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers et l'équipement de tous ensembles immobiliers, aux fins de les louer ;*

– *le management, la location, la prise à bail, la vente ou l'échange des actifs énumérés ci-dessus, soit directement, soit par prise de participations ou d'intérêts, soit en constituant toute société civile ou commerciale ou groupement d'intérêt économique ;*

– *et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou de nature à favoriser son développement ;*

– *toute prise, détention, cession de participation dans toutes personnes morales françaises ou dans toutes personnes morales étrangères ayant une activité se rattachant directement ou*

Existence and status of the Companies

B. The Disappearing Company and the Surviving Company are both limited liability companies established under the laws of member states of the European Union.

C. The Disappearing Company was incorporated on 19 February 2018 for an unlimited term.

The articles of association of the Disappearing Company were most recently amended on 20 December 2018.

D. In accordance with Article 10 of Council Regulation (EC) No 2157/2001 of 8 October 2001 on the Statute for a *Societas Europaea* (SE), the Surviving Company is a public limited company, whose shares are listed on Euronext Paris.

E. The Companies have not been dissolved and they are not in a state of involuntary liquidation (*in staat van faillissement – liquidation judiciaire*) or subject to a moratorium of payment (*surseance van betaling – cessation des paiements*) or another insolvency procedure within the meaning of Regulation (EU) 2015/848 of the European Parliament and of the Council of 20 May 2015 on insolvency proceedings (*OJEU* 2015, L 141) or Chapter IV, Title III of Book II and Book VI of the CC.

F. The corporate purposes of the Companies are:

– As regards the Surviving Company:

– "The Company's corporate purpose in France and abroad is:

– *investment through the acquisition, development, construction, ownership of land, buildings, property assets and rights, and the fitting out of property complexes, with a view to renting them out;*

– *the management, rental, leasing, divestment or exchange of the above assets, either directly, or through taking investments or interest ownerships, or by creating partnerships, companies or consortia;*

– *more generally any financial, securities or property transactions directly or indirectly related to the corporate purpose or likely to promote its development;*

– *acquiring, owning, divesting investments in any French or foreign legal entities with an activity directly or indirectly linked to the corporate object*

indirectement à l'objet social de la Société ou de nature à favoriser son développement. »

of the Company or which would favour its development.”

– En ce qui concerne l’Absorbée :

– As regards the Disappearing Company:

« Les objectifs de la Société sont les suivants :

“The Company's objectives are:

a. investir dans des actifs, indirects et immédiats, y compris mais sans s'y limiter, dans des biens immobiliers à travers le monde ;

a. to invest in assets, both indirect and immediate, in but not limited to real estate across the world;

b. d'acheter, d'acquérir, de détenir, d'aliéner, de gérer, de développer, d'exploiter, de donner à bail, de louer et de grever des biens immobiliers, biens meubles et immeubles qui y sont associés ainsi que les droits réels y afférents ;

b. to purchase, acquire, possess, dispose, manage, develop, exploit, lease, rent, let and encumber real estate, immovable property and the movable property associated with it and limited rights established thereon;

c. de fournir des services dans les domaines administratif, technique, financier, économique ou administratif à d'autres sociétés, personnes et entreprises, y compris, mais sans s'y limiter, des services de conseil, d'intermédiation, ainsi que de développement de projets relatifs à des biens meubles et immeubles ;

c. to provide services in an administrative, technical, financial, economic or administrative area to other companies, persons and enterprises, including, but not limited to, to advise and mediate as well as to develop projects with regard to movable and immovable property;

d. de créer, de participer, de financer, d'avoir des intérêts et de gérer ou superviser d'autres personnes morales, sociétés et entreprises ;

d. to establish, participate in, finance, to have in interest in and manage or supervise other legal persons, companies and undertakings;

e. d'accorder des garanties, fournir des sûretés ou se porter caution d'une autre manière ou se porter de manière conjointe, solidaire ou autrement responsable au profit de sociétés du groupe ou de tiers ; et

e. to provide guarantees, provide security or to stand for in another way or jointly and severally or otherwise commit itself to obligations of group companies or third parties; and

f. de réaliser tout ce qui est lié à ce qui précède au sens le plus large, ou qui est susceptible d'y contribuer.

f. to perform all that is related to the above in the broadest sense, or can be conducive to this.”

Capital social des Sociétés

Share capital of the Companies

G. L'ensemble des actions composant le capital social de l’Absorbée (soit 2.078.089.687 actions d'une valeur nominale de 1,43 EUR chacune) et l'ensemble des actions composant le capital social de l’Absorbante (soit 143.244.727 actions d'une valeur nominale de 5 EUR chacune) ont été valablement émises et intégralement libérées.

G. All the shares in the capital of the Disappearing Company (i.e. 2,078,089,687 shares of a par value of EUR 1.43 each) and all the shares in the capital of the Surviving Company (i.e. 143,244,727 shares of a par value of EUR 5 each) are validly issued and fully paid up.

H. L’Absorbante détient l’intégralité du capital social de l’Absorbée.

H. The Surviving Company holds the entire issued share capital of the Disappearing Company.

I. Aucun certificat représentatif d’actions n’a été délivré pour les actions de l’Absorbée et aucune de ces actions n’est grevée d’un quelconque gage ou usufruit.

I. No depositary receipts have been issued for the shares in the Disappearing Company and none of the shares is encumbered with any pledge or usufruct.

En outre, aucune de ces actions ne fait l'objet d'une quelconque saisie conservatoire (*conservatoir beslag*) ou exécutoire (*executoriaal beslag*).

Furthermore, none of said shares is the subject of any attachment (*conservatoir beslag / saisie conservatoire & executoriaal beslag / saisie exécutoire*).

J. Les actions émises par l’Absorbante sont admises à la négociation sur le marché réglementé Euronext Paris.

J. The shares issued by the Surviving Company are listed on the Euronext Paris stock exchange.

Comptes sociaux

Accounts

K. L’exercice social de l’Absorbante est identique à celui de l’Absorbée, à savoir l’année civile.

K. The financial year of the Surviving Company is the same as the financial year of the Disappearing Company, namely the calendar year.

Les derniers comptes annuels approuvés de l’Absorbante et de l’Absorbée sont ceux de l’exercice 2024, et sont joints en **Annexe 1**.

The latest approved annual accounts of the Surviving Company and the Disappearing Company are the annual accounts for financial year 2024 and are attached as **Annex 1**.

Les comptes de l’Absorbante pour l’exercice 2024 ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes et approuvés par les actionnaires le 29 avril 2025.

The accounts of the Surviving Company for financial year 2024 were certified without reservation by the statutory auditors and approved by the shareholders on 29 April 2025.

L’Absorbante a émis une garantie de société mère telle que mentionnée à l’Article 2:403 du Livre 2 DCC, accompagné d’un consentement annuel en tant qu’actionnaire permettant à l’Absorbée de simplifier l’établissement de ses comptes annuels et de ne pas être tenue de les publier, sous réserve de l’obligation pour l’Absorbante d’intégrer les informations financières de l’Absorbée dans ses comptes annuels consolidés et audités. Les comptes de l’Absorbée pour l’exercice 2024 ont été approuvés le 23 juillet 2025.

The Surviving Company has issued a parent guarantee as mentioned in Section 2:403 of Book 2, in combination with an annual consent as shareholder allowing the Disappearing Company to simplify the drafting of its annual accounts and not being required to publicize such accounts, subject to the obligation for the Surviving Company to consolidate the financial information of the Disappearing Company in audited, consolidated annual accounts of the Surviving Company. The accounts of the Disappearing Company for financial year 2024 were approved on July 23, 2025.

Conformément aux dispositions de l’Article 313, paragraphe 2, du Livre 2 DCC, l’Absorbée a établi des états financiers intermédiaires arrêtés au 30 juin 2025, annexés au présent Traité en **Annexe 2**. Ces états intermédiaires ne sont pas soumis à audit et, en l’absence d’obligation pour l’Absorbée de publier ses comptes annuels, ces états intermédiaires ne font pas non plus l’objet d’une publication mais doivent uniquement être mis à disposition, dans le cadre du projet de Fusion, pour consultation au siège des Sociétés.

In accordance with the provisions of Section 313 paragraph 2 of Book 2, the Disappearing Company has drawn up interim statements as per June 30, 2025, which are attached as **Annex 2**. Such interim accounts are not required to be audited and as there is no obligation for the Disappearing Company to publicize its annual accounts, these interim accounts are not required to be made publicly available, but only as part of the contemplated merger process available for inspection at the offices of the Companies.

L. Conformément à l’exemption prévue aux dispositions de l’Article R. 236-4, 4° du CC, l’Absorbante n’a pas établi d’état financier intermédiaire dans le cadre de la Fusion, le rapport financier semestriel ayant été publié le 31 juillet 2025, soit dans les 3 mois suivant la clôture du premier semestre de l’exercice.

L. In accordance with the exemption provided by the provisions of Article R. 236-4 4° of the CC, the Surviving Company has not established interim financial statements for the purpose of the Merger as the half-year financial report has been published on July 31, 2025, i.e., within 3 months following the end of the 1st half of the financial year.

Instances représentatives du personnel

Employee representative bodies

M. Ni l’Absorbée ni l’Absorbante n’ont l’obligation légale d’instituer un comité social et économique

M. Neither the Disappearing Company nor the Surviving Company has a statutory duty to

(*ondernemingsraad / works council*) ou un conseil consultatif représentatif (*medezeggenschapsraad / representative advisory council*).

institute a works council (*ondernemingsraad / comité social et économique*) or a representative advisory council (*medezeggenschapsraad*).

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Les Sociétés conviennent de procéder à une Fusion transfrontalière à la suite de laquelle, à la Date d'Effet de la Fusion (telle que définie à l'article 6.1 du Projet de Traité de Fusion) et sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives (telles que définies à l'article 19 du présent Projet de Traité de Fusion) :

- l'ensemble des actifs et passifs (y compris les droits et obligations) de l'Absorbée sera transféré à l'Absorbante par voie de transmission universelle de patrimoine ; et
- l'Absorbée cessera d'exister.

RENSEIGNEMENTS À COMMUNIQUER EN VERTU DE :

- a. l'Article 333d du Livre 2 du DCC (avec l'exemption de l'Article 333d alinéa f et de l'Article 326 du livre 2) ;
- b. Articles 312, paragraphes 2 et 4, deuxième phrase du DCC ;
- c. Articles L. 236-31 et suivants et R. 236-21 et suivant du CC ; et
- d. toute autre disposition applicable à la Fusion,

sont les suivants :

1 FORME JURIDIQUE, DÉNOMINATION ET SIÈGE SOCIAL DES PARTIES À LA FUSION

La forme juridique, le nom et le siège social de l'Absorbée et de l'Absorbante sont ceux indiqués en préambule du présent Projet de Traité de Fusion.

2 STATUTS DE L'ABSORBANTE

Les statuts de l'Absorbante à la date des présentes sont joints au Projet de Traité de Fusion en **Annexe 3** et ne seront pas modifiés du fait de la Fusion.

HEREBY PROPOSE:

To agree to a cross-border Merger as a result of which, on the Effective Date of the Merger (as defined in clause 6.1 of the Draft Merger Agreement) and subject to the Conditions Precedent (as defined in clause 19 of this Draft Merger Agreement):

- the assets and liabilities (including both rights and obligations) of the Disappearing Company shall pass over to the Surviving Company by universal succession of title; and
- the Disappearing Company shall cease to exist.

THE PARTICULARS TO BE DISCLOSED UNDER:

- a. Section 333d of Book 2 of the DCC (with the exemption of Section 333d paragraph f and Section 326 of Book 2);
- b. Sections 312 paragraph 2 and 4, second sentence of the DCC;
- c. Article L. 236-31 and seq. and R.236-21 and seq. of the CC; and
- d. as well as any other provisions applicable to the Merger,

are the following:

1 LEGAL FORM, NAME AND REGISTERED OFFICE OF PARTIES INVOLVED IN THE MERGER

The legal form, name and registered office of the Disappearing Company and the Surviving Company are as stated in the appearances of the Draft Merger Agreement.

2 ARTICLES OF ASSOCIATION OF THE SURVIVING COMPANY

The articles of association of the Surviving Company on the date hereof are attached to the Draft Merger Agreement as **Annex 3** and shall not be amended as a result of the Merger.

3	<p>DROITS ET INDEMNITÉS À L'ENCONTRE DE L'ABSORBANTE EN VERTU DE L'ARTICLE 320 DU LIVRE 2 DU DCC ET DE L'ARTICLE R. 236-21 6° DU CC</p> <p>Aucun.</p>	3	<p>RIGHTS AND COMPENSATION TO BE GIVEN AS AGAINST THE SURVIVING COMPANY UNDER SECTION 320 OF BOOK 2 OF THE DCC AND ARTICLE R. 236-21 6° OF THE CC</p> <p>None.</p>
4	<p>AVANTAGES A ACCORDER DANS LE CADRE DE LA FUSION AUX ADMINISTRATEURS OU AUTRES MEMBRES DES ORGANES SOCIAUX DES SOCIÉTÉS</p> <p>Aucun.</p>	4	<p>BENEFITS WHICH IN CONNECTION WITH THE MERGER ARE TO BE GIVEN TO DIRECTORS OR OTHER MEMBERS OF THE CORPORATE BODIES OF THE COMPANIES</p> <p>None.</p>
5	<p>INTENTION CONCERNANT LA COMPOSITION DES ORGANES SOCIAUX DE L'ABSORBANTE</p> <p>À la date des présentes, l'Absorbante est dirigée par un Directoire présidé par Jean-Marie Tritant et composé des membres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vincent Rouget, en qualité de membre du Directoire ; • Anne-Sophie Sancerre (Bohuon), en qualité de membre du Directoire ; • Fabrice Mouchel, en qualité de membre du Directoire ; et • Sylvain Montcouquiol, en qualité de membre du Directoire ; <p>– l'Absorbante dispose également d'un Conseil de Surveillance composé des membres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jacques Richier, en qualité de président du Conseil de Surveillance ; • Roderick Munsters, en qualité de membre du Conseil de Surveillance ; • Julie Avrane, en qualité de membre du Conseil de Surveillance ; • Aline Sylla (Walbaum), en qualité de membre du Conseil de Surveillance ; 	5	<p>INTENTION AS TO THE COMPOSITION OF THE CORPORATE BODIES OF THE SURVIVING COMPANY</p> <p>On the date hereof, the Surviving Company is managed by its Management Board, chaired by Jean-Marie Tritant and composed of the following members:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vincent Rouget as member of the Management Board (<i>membre du Directoire</i>); • Anne-Sophie Sancerre (Bohuon) as member of the Management Board (<i>membre du Directoire</i>); • Fabrice Mouchel as member of the Management Board (<i>membre du Directoire</i>); and • Sylvain Montcouquiol as member of the Management Board (<i>membre du Directoire</i>); <p>– the Surviving Company has set up a Supervisory Board (<i>Conseil de Surveillance</i>) composed of:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jacques Richier as chairman of the Supervisory Board (<i>Président du Conseil de Surveillance</i>); • Roderick Munsters as member of the Supervisory Board (<i>membre du Conseil de Surveillance</i>); • Julie Avrane as member of the Supervisory Board (<i>membre du Conseil de Surveillance</i>); • Aline Sylla (Walbaum) as member of the Supervisory Board (<i>membre du Conseil de Surveillance</i>);

- Sara Lucas, en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Michaël Boukobza, en qualité de membre du Conseil de Surveillance ; et
- Xavier Niel, en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

La cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance doit intervenir en septembre 2025.

Il n'existe aucune intention de modifier ces modalités de direction et d'administration à la suite de la présente Fusion.

6 DATE D'EFFET DE LA FUSION – RETROACTIVITE FISCALE ET COMPTABLE DE LA FUSION

6.1 Date d'Effet de la Fusion

- En France, le Projet de Traité de Fusion et l'Avis de Fusion (tel que défini ci-dessous) concernant la France seront déposés auprès du greffe du Tribunal des activités économiques de Paris. L'Avis de Fusion sera également publié dans un journal d'annonces légales, au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC) et au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).
- Aux Pays-Bas, le Projet de Traité de Fusion, la documentation annexe et l'Avis de Fusion concernant les Pays-Bas seront déposés auprès du registre du commerce tenu par la Chambre de Commerce Néerlandaise, ainsi qu'au siège social de l'Absorbante et de l'Absorbée et seront publiés au Journal officiel néerlandais (*Staatscourant*), afin de permettre leur consultation et de préciser le lieu où ils peuvent être consultés.

Conformément à l'Article 333e, paragraphe 1 du Livre 2 du DCC aux Pays-Bas et à l'Article R. 236-22 du CC en France, les organes de gestion de chacune des Sociétés publieront un avis pour les actionnaires, créanciers et employés, le cas échéant (**Avis de Fusion**), afin qu'ils puissent soumettre toute observation relative au présent Projet de Traité de Fusion auprès de leur société respective (les **Commentaires**), au plus tard (i) cinq (5) jours ouvrés avant la date à laquelle l'assemblée générale de l'Absorbée statuera sur la Fusion concernant l'Absorbée, et (ii) cinq (5)

- Sara Lucas as member of the Supervisory Board (*membre du Conseil de Surveillance*);
- Michaël Boukobza as member of the Supervisory Board (*membre du Conseil de Surveillance*); and
- Xavier Niel as member of the Supervisory Board (*membre du Conseil de Surveillance*)

The co-optation of a new member of the Supervisory Board is scheduled to take place in September 2025.

There is no intention to modify this management and governance structure pursuant to this Merger.

6 EFFECTIVE DATE OF THE MERGER – TAX AND ACCOUNTING RETROACTIVITY OF THE MERGER

6.1 Effective Date of the Merger

- In France, the Draft Merger Agreement and the Merger Notice (as defined below) concerning France will be filed with the clerk of the Commercial Court of Paris. The Merger Notice will also be published in a legal gazette, in the *Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales* (BODACC) and in the *Bulletin des Annonces Légales Obligatoires* (BALO).
- In the Netherlands, the Draft Merger Agreement, the ancillary financial documentation, and the Merger Notice concerning the Netherlands will be filed at the Commercial Registry held by the Dutch Chamber of Commerce and at the address of the Surviving Company and the Disappearing Company and will be published in the Dutch State Gazette (*Staatscourant*), so that they can be reviewed, and so that it is known on which location they can be reviewed.

Pursuant to Section 333e, paragraph 1 of Book 2 in the Netherlands and Article R. 236-22 of the CC in France, the management boards of each of the Companies will publish a notice for the shareholders, the creditors and the employees, if any (the **Merger Notice**), so that they can submit any comments in relation to this Draft Merger Agreement with their respective Company (the **Comments**), ultimately (i) five (5) business days before the date on which the general meeting of the Disappearing Company will resolve on the Merger regarding the Disappearing Company,

jours ouvrables avant la date de la constatation de la réalisation de la Fusion par le Directoire de l'Absorbante pour ce qui concerne l'Absorbante. Les Commentaires pour l'Absorbée seront, dès leur réception, mis à disposition au siège de l'Absorbée.

Aux Pays-Bas : À la demande des Sociétés, M. Jan-Mathijs P. Hermans, notaire chez Dentons Europe LLP à Amsterdam (la **Demande** respectivement le **Notaire Néerlandais**), procédera au contrôle de la légalité et de la conformité de la Fusion, ainsi que des documents et formalités préalables à celle-ci, ladite demande étant accompagnée, *a minima*, de l'ensemble de la documentation visée à l'Article 333i, paragraphe 4, du Livre 2 du DCC. Le contrôle de la légalité et de la conformité de la Fusion ainsi que des documents et formalités préalables à la Fusion donnera lieu à la délivrance d'un certificat de pré-fusion sous la forme d'un acte notarié établi et signé par le Notaire Néerlandais, conformément à l'Article 333i, paragraphe 3 du Livre 2 du DCC (le **Certificat Néerlandais de Pré-Fusion**).

Dans le cadre du contrôle de la légalité et de la conformité de la Fusion ainsi que des documents et formalités préalables à la Fusion, le Notaire Néerlandais ne pourra délivrer le Certificat Néerlandais de Pré-Fusion qu'après (i) l'adoption par l'actionnaire de l'Absorbée d'une résolution extraordinaire en assemblée générale de l'Absorbée décidant de procéder à la Fusion, ladite assemblée faisant l'objet d'un procès-verbal établi par le Notaire Néerlandais sous la forme d'un acte notarié (la **Résolution de Fusion Néerlandaise**) et (ii) la vérification, par le Notaire Néerlandais, qu'aucune opposition n'a été formée par les créanciers à l'encontre du Projet de Traité de Fusion (la **Déclaration d'Absence d'Opposition Néerlandaise**). Cette vérification sera obtenue auprès du greffier du tribunal d'instance d'Amsterdam.

Après l'exécution du Certificat Néerlandais de Pré-Fusion, le Notaire Néerlandais déposera ce certificat (et une traduction française assermentée de celui-ci) auprès de la Chambre de Commerce Néerlandaise, comme l'exige l'Article 333i, paragraphe 10 du Livre 2 du DCC. À la suite de ce dépôt, le greffier de la Chambre de Commerce Néerlandaise transmettra le Certificat Néerlandais de Pré-Fusion au Registre du commerce et des sociétés de Paris.

En France : l'Avis de Fusion concernant la France prévu à l'Article L. 236-35 du CC sera déposé au greffe du Tribunal des activités économiques de Paris et publié conformément aux dispositions de l'Article R. 236-22 du CC afin de permettre la formulation d'éventuels Commentaires.

and (ii) five (5) working days before the date of acknowledgment by the Management Board of the completion of the Merger, regarding the Surviving Company. The Comments for the Disappearing Company will upon receipt be filed at the offices of the Disappearing Company.

In the Netherlands: At the request of the Companies, Mr. Jan-Mathijs P. Hermans, civil-law notary (*notaris*) with Dentons Europe LLP in Amsterdam (the **Request** respectively the **Dutch Notary**), will carry out a control of the legality and conformity of the Merger and of the documents and formalities prior to the Merger, such request accompanied with at least the set of documentation as mentioned in Section 333i, paragraph 4 of Book 2. The control of the legality and conformity of the Merger and of the documents and formalities prior to the Merger will result in the issue of a pre-merger certificate in the form of a notarial deed drawn up and executed by the Dutch Notary, in accordance with Section 333i, paragraph 3 of Book 2 (the **Dutch Pre-Merger Certificate**).

Following and as part of the control of the legality and conformity of the Merger and of the documents and formalities prior to the Merger, the Dutch Notary will be able to issue the Dutch Pre-Merger Certificate only after (i) the shareholder of the Disappearing Company has resolved in an extraordinary general meeting of the Disappearing Company to enter into the Merger, of which meeting the Dutch Notary will prepare minutes in the form of a notarial record deed (the **Dutch Merger Resolution**) and after (ii) the Dutch Notary has verified that no opposition has been lodged by creditors against the Draft Merger Agreement (the **Dutch Statement of No Opposition**). Such verification will be obtained from the clerk of the Amsterdam district court.

Following the execution of the Dutch Pre-Merger Certificate, the Dutch Notary will file such certificate (and a sworn French translation thereof) with the Dutch Chamber of Commerce, as required by Section 333i, paragraph 10 of Book 2. Following such filing, the registrar of the Dutch Chamber of Commerce, will share the Dutch Pre-Merger Certificate with the *Registre du commerce et des sociétés de Paris*.

In France: the Merger Notice concerning France as requested by Article L. 236-35 of the CC will be filed with the clerk of the Commercial Court of Paris and published in accordance with the provisions of Article R. 236-22 of the CC in order to allow any Comments.

Le greffe du Tribunal des activités économiques de Paris procédera au contrôle de la légalité et de la conformité de la Fusion ainsi que des documents et formalités préalables à celle-ci, conformément à l'Article L. 236-42 du CC.

A la suite de la délivrance du certificat de conformité visé à l'Article L. 236-42 du CC, l'Absorbante et l'Absorbée déposeront au greffe du Tribunal des activités économiques de Paris, aux fins de contrôler la légalité de la réalisation de la Fusion mentionnée à l'Article L. 236-43 du CC, le dossier contenant les éléments visés à l'Article R. 236-31 du CC.

Après la date de délivrance de l'attestation de légalité (la **Date d'Effet de la Fusion**) délivrée par le greffe du Tribunal des activités économiques de Paris conformément à l'Article L. 236-43 du CC, le Directoire de l'Absorbante constatera la réalisation de la Fusion, et ce au plus tard le 31 décembre 2025.

Le Tribunal des activités économiques de Paris informera, le cas échéant, la Chambre de Commerce Néerlandaise de la réalisation de la Fusion à la Date d'Effet de la Fusion, afin que le greffier de la Chambre de Commerce Néerlandaise puisse par la suite radier l'Absorbée de la Chambre de Commerce Néerlandaise.

6.2 Rétroactivité fiscale et comptable de la Fusion

La Fusion prendra effet rétroactivement, d'un point de vue fiscal et comptable, au 1^{er} janvier 2025, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives (telles que définies à l'article 19 du présent Projet de Traité de Fusion).

En conséquence de cette rétroactivité et conformément aux dispositions de l'Article R. 236-1 du CC, l'ensemble des opérations actives et passives comptables portant sur l'actif et le passif de l'Absorbée à compter du 1^{er} janvier 2025 jusqu'à la Date d'Effet de la Fusion, seront réputées avoir été réalisées au seul risque de l'Absorbante.

D'une manière générale, l'Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de l'Absorbée.

The registry of the Commercial Court of Paris will carry out a control of the legality and conformity of the Merger and of the documents and formalities prior to the Merger in accordance with Article L. 236-42 of the CC.

Following the issuance of the conformity certificate referred to in Article L. 236-42 of the CC, the Surviving Company and the Disappearing Company will file with the registry of the Commercial Court of Paris, for the purpose of controlling the legality of the completion of the Merger referred to in Article L. 236-43 of the CC, the file containing the items referred to in Article R. 236-31 of the CC.

After the date of the issuance of approval of the Merger (the **Effective Date of the Merger**) by the registry of the Commercial Court of Paris as referred to in Article L. 236-43 of the CC, the Management Board (*Directoire*) of the Surviving Company will acknowledge the completion of the Merger no later than December 31, 2025.

The Commercial Court of Paris eventually will inform the Dutch Chamber of Commerce of the occurrence of the Merger as per the Effective Date of the Merger, so that subsequently the registrar of the Dutch Chamber of Commerce can strike off the Disappearing Company from the Dutch Chamber of Commerce.

6.2 Tax and accounting retroactivity of the Merger

The Merger shall have a retroactive effect, for tax and accounting purposes, on January 1, 2025, subject to the fulfilment of the Conditions Precedent (as defined in article 19 of the Draft Merger Agreement).

As a consequence of this retroactivity and in accordance with the provisions of Article R. 236-1 of the CC, all accounting active and passive transactions involving assets and liabilities of the Disappearing Company from January 1, 2025 until the Effective Date of the Merger shall be deemed to have been carried out at the risk and expense of the Surviving Company.

In general, all the rights, shares, liabilities and various commitments of the Disappearing Company shall be purely and simply subrogated to the Surviving Company.

7	<p>MESURES ENVISAGÉES EN CAS D'ACQUISITION DE PARTICIPATIONS DANS L'ABSORBANTE PAR LES ACTIONNAIRES DE L'ABSORBÉE</p> <p>Sans objet.</p>	7	<p>INTENDED MEASURES RELATING TO THE SHAREHOLDERS OF THE DISAPPEARING COMPANY ACQUIRING SHAREHOLDING IN THE SURVIVING COMPANY</p> <p>Not applicable.</p>
8	<p>INTENTIONS CONCERNANT LA POURSUITE OU L'ARRÊT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES</p> <p>À la Date d'Effet de la Fusion, les opérations commerciales actuelles de l'Absorbée seront transférées et poursuivies par l'Absorbante. Ces activités consistent en la détention directe et indirecte de participations dans diverses sociétés situées dans diverses juridictions (le Groupe UR TH), telles que ces participations directes ressortent des informations financières et autres informations juridiques fournies ou à mettre à la disposition de l'Absorbante par l'Absorbée.</p> <p>L'Absorbante reprendra les actifs et droits de l'Absorbée en l'état à la Date d'Effet de la Fusion, sans être en droit de pouvoir réclamer une garantie de quelque nature que ce soit ou pour quelque raison que ce soit, ni prétendre à aucune indemnité, pour quelque raison que ce soit, de la part de l'Absorbée, sous réserve des garanties légales obligatoires.</p> <p>Les Sociétés considèrent que la Fusion envisagée n'entraînera pas un changement de contrôle au sein du groupe UR TH.</p> <p>Dans le cas où le transfert de certains contrats ou actifs est soumis à l'accord ou à l'approbation d'un cocontractant ou d'un tiers, l'Absorbée demandera les accords ou décisions d'approbation nécessaires en temps utile et les justifiera auprès de l'Absorbante. De même, si la cession de certains contrats ou actifs nécessite une information préalable de la part d'un cocontractant ou d'un tiers, l'Absorbée en informera ce co-contractant ou tiers en temps utile et en justifiera auprès de l'Absorbante.</p>	8	<p>INTENTIONS REGARDING CONTINUATION OR DISCONTINUATION OF BUSINESS OPERATIONS</p> <p>On the Effective Date of the Merger, the current business operations of the Disappearing Company shall pass over to and be continued by the Surviving Company, which consists of the direct and indirect holding of various companies in various jurisdictions (the UR TH Group), as such direct holdings appear from the financial and other corporate information made or to be made available by the Disappearing Company to the Surviving Company.</p> <p>The Surviving Company shall take the Disappearing Company's assets and rights in their "as is" condition on the Effective Date of the Merger, without being entitled to claim any warranty of any kind or for any reason whatsoever, or any indemnity, for any reason whatsoever, from the Disappearing Company, subject to the mandatory legal warranties.</p> <p>The Companies are of the view that the contemplated Merger will not trigger any change of control over the UR TH Group.</p> <p>In case the transfer of certain contracts or assets is subject to the agreement or approval of any co-contractor or third party, the Disappearing Company will request the necessary agreements or approval decisions in a timely manner and will justify them to the Surviving Company. Similarly, if the transfer of certain contracts or assets requires prior information from a co-contractor or third party, the Disappearing Party will inform said co-contractor or third party in a timely manner and will justify this to the Surviving Company.</p>
9	<p>APPROBATION DE LA RÉOLUTION DE FUSION</p> <p>La résolution relative à la réalisation de la Fusion, qui doit être adoptée par l'assemblée générale des actionnaires de l'Absorbée n'est, conformément aux statuts de l'Absorbée, soumise à aucune autre approbation ou consentement d'un autre organe de l'Absorbée.</p>	9	<p>APPROVAL OF THE RESOLUTION TO MERGE</p> <p>The resolution to effect the Merger to be passed by the general meeting of shareholders of the Disappearing Company is, according to the articles of association of the Disappearing Company, not subject to any further approval or consent by another body of the Disappearing Company.</p>

La Fusion a été approuvée par le Conseil de Surveillance de l’Absorbante.

The Merger has been approved by the Supervisory Board (*Conseil de Surveillance*) of the Surviving Company.

10 MODIFICATIONS SIGNIFICATIVES POSTÉRIEURES À LA SIGNATURE DU PRÉSENT PROJET DE FUSION

10 MATERIAL CHANGES POST SIGNING OF THIS MERGER PROPOSAL

Conformément à l’Article 315, paragraphe 1 du Livre 2 du DCC, chaque organe de gestion (ou l’organe social concerné) des Sociétés est tenu d’informer l’autre Partie de tout changement significatif affectant les actifs ou passifs susceptible d’influencer le contenu du présent Projet de Traité de Fusion.

In accordance with Section 315, paragraph 1 of Book 2, each management board (or the relevant corporate body) of the Companies is required to inform the other Party of the occurrence of material changes in the assets and liabilities which influence the contents of this Draft Merger Agreement.

11 IMPACT DE LA FUSION SUR LES RÉSERVES DISTRIBUABLES DE L’ABSORBANTE

11 THE EFFECT OF THE MERGER ON THE DISTRIBUTABLE RESERVES OF THE SURVIVING COMPANY

La Fusion sera sans effet sur les réserves distribuables de l’Absorbante.

The Merger will have no effect on the distributable reserves of the Surviving Company.

12 IMPACT PREVISIBLE DE LA FUSION SUR L’EMPLOI

12 THE LIKELY IMPACT OF THE MERGER ON EMPLOYMENT

L’Absorbée n’a pas d’employés. Par conséquent, aucun salarié ni aucun contrat de travail ne sera transféré à l’Absorbante à la Date d’Effet de la Fusion.

The Disappearing Company has no employees. As a result, no employees, nor any employment agreement will be transferred to the Surviving Company on the Effective Date of the Merger.

En conséquence, la Fusion n’aura aucun effet sur l’emploi.

As a result, the Merger will have no effect on employment.

13 INFORMATIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE D’ADOPTION D’UN DISPOSITIF DE PARTICIPATION DES SALARIÉS TELLE QUE VISÉE À L’ARTICLE 333k DU LIVRE 2 DU CODE CIVIL NÉERLANDAIS AU SEIN DE L’ABSORBANTE

13 INFORMATION ON THE PROCEDURE FOR THE ADOPTION OF ARRANGEMENTS REGARDING CO-DETERMINATION AS REFERRED TO IN SECTION 333K BOOK 2 OF THE DCC IN THE SURVIVING COMPANY

L’Absorbée n’a pas d’employés. Elle ne dispose d’aucun comité d’entreprise, d’organe de représentation du personnel ni d’aucun système de participation des salariés.

The Disappearing Company has no employees. Furthermore, the Disappearing Company has no works council or co-determination body and does not operate under an employee participation system.

Il est précisé qu’un Comité de la société européenne a été constitué dont la consultation n’est pas requise dans le cadre de la présente Fusion.

It is further specified that an European employees committee has been established, the consultation of which is not required in relation to this Merger.

En conséquence, l’Absorbée n’ayant aucun salarié, il n’y aura pas lieu de mettre en œuvre la procédure prévue à l’Article 333k du livre 2 du DCC et aux articles L. 2371-1 et suivants du Code du travail.

As a consequence, as the Disappearing Company has no employee, the procedure referred to in Section 333k of Book 2 of the DCC and L. 2371-1 and subsequent of the French Labor Code will not be implemented.

<p>14 INFORMATIONS RELATIVES A L'ÉVALUATION DES ACTIFS ET PASSIFS TRANSMIS À L'ABSORBANTE</p> <p>Les actifs et passifs de l'Absorbée transférés à l'Absorbante à la suite de la Fusion sont chacun transférés à l'Absorbante à leur valeur comptable, sur la base des comptes de l'Absorbée arrêtés au 31 décembre 2024.</p>	<p>14 INFORMATION ON THE VALUATION OF ASSETS AND LIABILITIES TRANSFERRED TO THE SURVIVING COMPANY</p> <p>The assets and liabilities of the Disappearing Company which are transferred to the Surviving Company as a result of the Merger, are each transferred to the Surviving Company at book value, on the basis of the accounts of the Disappearing Company established on December 31, 2024.</p>
<p>14.1 Actifs et passifs transférés</p> <p>En millions d'euros</p> <p><u>Actif:</u></p> <p>Participations et investissements dans les filiales : 2.080</p> <p>Actif à court terme : 8</p> <p>Total de l'actif : 2.088</p> <p><u>Passif :</u></p> <p>Provisions : 3</p> <p>Passif à court terme : 461</p> <p>Total du passif : 464</p>	<p>14.1 Transferred assets and liabilities</p> <p>In EUR millions</p> <p><u>Assets:</u></p> <p>Participations and investments in subsidiaries: 2,080</p> <p>Current assets: 8</p> <p>Total assets: 2,088</p> <p><u>Liabilities:</u></p> <p>Provisions: 3</p> <p>Short-term liabilities: 461</p> <p>Total liabilities: 464</p>
<p>14.2 Actif net</p> <p>L'actif net apporté par l'Absorbée à l'Absorbante s'élève à 1.624 millions d'euros.</p>	<p>14.2 Net assets</p> <p>The net assets contributed by the Disappearing Company to the Surviving Company amount to 1,624 EUR millions.</p>
<p>14.3 Prise en charge du passif</p> <p>L'Absorbante prendra en charge et réglera, en lieu et place de l'Absorbée, l'intégralité du passif de cette dernière pour les montants indiqués ci-dessus, et sera tenue d'exécuter l'ensemble des obligations de l'Absorbée échues au 1^{er} janvier 2025 ou venant à échéance à cette date, sans exception ni réserve, y compris, sans que cette énumération soit limitative, les dettes figurant au bilan de l'Absorbée arrêté au 31 décembre 2024.</p>	<p>14.3 Assumption of liabilities</p> <p>The Surviving Company shall assume and pay, in lieu of the Disappearing Company, all of the liabilities of the latter in the amounts indicated above and shall be obliged to perform all of the obligations of the Disappearing Company due on January 1, 2025 or to fall due at such date, without any exception or reservation, including, without this description being exhaustive, the liabilities described according to the Disappearing Company's balance sheet as at December 31, 2024.</p>
<p>14.4 Engagements hors bilan</p> <p>Les engagements hors bilan donnés ou reçus par l'Absorbée, ainsi que leur charge ou bénéfice, seront transférés à l'Absorbante.</p> <p>L'Absorbante reprendra à sa charge tous les engagements éventuellement pris par l'Absorbée</p>	<p>14.4 Off-balance sheet commitments</p> <p>Off-balance sheet commitments given or received by the Disappearing Company, the cost or benefit of which will be transferred to the Surviving Company.</p> <p>The Surviving Company shall assume all commitments that may have been entered into by</p>

et qui, en raison de leur caractère éventuel, constituent des engagements hors bilan.

the Disappearing Company and which, because of their contingent nature, are off-balance sheet commitments.

14.5 Rémunération des apports – Parité d'échange

14.5 Remuneration of the contributions – Exchange ratio

Conformément aux dispositions du paragraphe I de l'Article L. 236-3 du CC, il ne sera pas procédé à la création d'actions nouvelles par l'Absorbante en rémunération de l'apport des actifs et passifs de l'Absorbée.

In accordance with the provisions of paragraph I of Article L. 236-3 of the CC, there shall be no creation of new shares by the Surviving Company in remuneration of the contribution of the assets and liabilities of the Disappearing Company.

14.6 Prime de fusion – *Mali* de fusion

14.6 Merger premium – Merger *mali*

La Fusion ne donnant lieu à aucune rémunération, aucune prime de fusion ne sera comptabilisée.

As the Merger will not give rise to any remuneration, no merger premium will be booked.

La Fusion donnera lieu à un *mali* correspondant à la différence négative entre la valeur des actifs nets transmis et la valeur comptable nette de la participation de l'Absorbante dans le capital de l'Absorbée.

The Merger will give rise to a *mali* representing the negative difference between the value of the net assets transferred and the net book value of the Surviving Company shareholding in the capital of the Disappearing Company.

Ce *mali* de Fusion sera qualifié de perte technique qui sera inscrite à l'actif du bilan de l'Absorbante en tant qu'immobilisation, dont la nature dépendra des actifs sous-jacents auxquels elle se rattache.

This Merger *mali* will qualify as a technical loss which will be booked as a fixed asset in the accounts of the Surviving Company, the nature of which is dependent on the underlying assets it relates to.

15 DATE DU DERNIER ÉTAT ANNUEL OU INTERMÉDIAIRE DE L'ACTIF ET DU PASSIF ARRETE OU ETABLI CONFORMEMENT A L'ARTICLE 313 LIVRE 2 DCC UTILISÉ POUR DÉTERMINER LES CONDITIONS DE LA FUSION

15 THE DATE OF THE LAST ANNUAL OR INTERIM STATEMENT OF ASSETS AND LIABILITIES ADOPTED OR PREPARED PURSUANT TO SECTION 313 BOOK 2 OF THE DCC USED TO DETERMINE THE CONDITIONS OF THE MERGER

Conformément à l'Article 313, paragraphe 2, du Livre 2 du DCC, l'Absorbée a établi des comptes intermédiaires pour la période allant du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025 inclus (les **Comptes Intermédiaires Semestriels UR TH**). Les Comptes Intermédiaires Semestriels UR TH ne seront pas rendus publics avec les comptes annuels 2022, 2023 et 2024, tels qu'approuvés par l'associé unique, dans la mesure où aucune obligation de publication de ces informations financières n'existe, l'Absorbante procédant à la consolidation de ces informations financières conformément aux dispositions de l'Article 403 du Livre 2 du DCC. Néanmoins, les Comptes Intermédiaires Semestriels UR TH seront mis à disposition pour consultation au siège social des Sociétés.

In accordance with Section 313 paragraph 2 of Book 2, the Disappearing Company has established interim accounts for the period from 1 January 2025 up to and including June 30, 2025 (the **UR TH Semi-Annual Interim Accounts**). The UR TH Semi-Annual Interim Accounts will not be made publicly available with the annual accounts 2022, 2023 and 2024, as approved by the sole shareholder, since there is no obligation to make such financial information public as the Surviving Company consolidates this financial information based on the provisions in Section 403 of Book 2. Nevertheless, the UR TH Semi-Annual Interim Accounts will be made available for inspection at the offices of the Companies.

L'Absorbante a publié son rapport financier semestriel conformément à l'Article 313, paragraphe 5, du Livre 2 du DCC, ce qui la dispense d'établir des états financiers intermédiaires au sens de l'Article 313,

The Surviving Company has issued its semi-annual financial reporting as mentioned in Section 313, paragraph 5 of Book 2, which discharges the Surviving Company to prepare interim statements as referred to in Section 313,

paragraphe 2, du Livre 2 du DCC et de l'Article R. 236-4, 4° du CC.

paragraph 2 of Book 2 and Article R. 236-4 4° of the CC.

16 DESCRIPTION DE LA COMPENSATION PAR ACTION EN APPLICATION DE L'ARTICLE 333H, LIVRE 2 DU DCC

16 DESCRIPTION OF THE COMPENSATION FOR A SHARE IN APPLICATION OF SECTION 333H, BOOK 2 OF THE DCC

Sans objet.

Not applicable.

17 GARANTIES OFFERTES AUX CRÉANCIERS, TELLES QUE CAUTIONS, NANTISSEMENTS OU SURETES

17 THE GUARANTEES OFFERED TO CREDITORS, SUCH AS GUARANTEES OR PLEDGES

L'Absorbante confirme par la présente qu'elle est conjointement et solidairement responsable de toutes les obligations de l'Absorbée conformément à la garantie société mère fournie conformément aux dispositions de l'Article 403, paragraphe 1, sous f du Livre 2 du DCC.

The Surviving Company hereby confirms that it is jointly and severally (*conjointement et solidairement*) liable for any and all obligations of the Disappearing Company pursuant to the parent guarantee provided in line with the provisions of Section 403, paragraph 1, under f of Book 2.

Au moment où la Fusion sera définitivement réalisée, la garantie société mère susmentionnée cessera d'exister dès lors que l'Absorbée n'existera plus.

As per the moment the Merger is definitively completed, the aforementioned parent guarantee will cease to exist as the Disappearing Company will not be in existence anymore.

Pour autant que de besoin, l'Absorbante résilie par la présente la garantie société mère au moment où la Fusion sera définitivement réalisée, et l'Absorbée convient d'en informer la Chambre de Commerce néerlandaise dès que possible (par conséquent avant que l'Absorbée ne soit radiée de la Chambre de Commerce néerlandaise).

As far as required the Surviving Company hereby withdraws the parent guarantee as per the moment the Merger is definitively completed, and the Disappearing Company agrees to notify the Dutch Chamber of Commerce thereof as soon possible thereafter (so before the Disappearing Company is deregistered from Dutch Chamber of Commerce).

Dans la mesure où l'Absorbée a donné des garanties à des tiers, l'Absorbante se substituera à l'Absorbée selon les termes et conditions desdites garanties.

As far as the Disappearing Company has offered any guarantees to third parties, the Surviving Company will replace the Disappearing Company under the terms and conditions of such guarantees provided.

18 MODALITÉS ET CONDITIONS D'UNE OFFRE DE RACHAT AUX ACTIONNAIRES

18 TERMS AND CONDITIONS OF A REPURCHASE OFFER TO SHAREHOLDERS

L'Absorbée étant détenue à 100 % par l'Absorbante, il n'est pas nécessaire de mettre en œuvre une offre de rachat sur les actions de l'Absorbée.

As the Disappearing Company is 100% owned by the Surviving Company, it is not necessary to implement a repurchase offer of the shares of the Disappearing Company.

19 CONDITIONS SUSPENSIVES

19 CONDITIONS PRECEDENT

La Fusion est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes (les **Conditions Suspensives**) :

The Merger is subject to the fulfilment of the following conditions precedent (the **Conditions Precedent**):

- La délivrance de la Demande, de la Résolution de Fusion Néerlandaise et de la Déclaration d'Absence d'Opposition Néerlandaise ainsi que du Certificat Néerlandais de Pré-Fusion ;
 - Obtention auprès du greffe du Tribunal des activités économiques de Paris de l'attestation de conformité en application des Articles L. 236-42 et R. 236-29 et suivants du CC ; et
 - Obtention du greffe du Tribunal des activités économiques de Paris du certificat de légalité de la Fusion mentionnée à l'Article L. 236-43 du CC.
- The issue of the Request, the Dutch Merger Resolution and the Dutch Statement of No Opposition, and finally the issue of the Dutch Pre-Merger Certificate;
 - Obtaining from the clerk of the commercial court of Paris the conformity certificate pursuant to Article L. 236-42 and R. 236-29 and seq. of the CC; and
 - Obtaining from the clerk of the commercial court of Paris the statement of legality of the Merger referred to in Article L. 236-43 of the CC.

Si la Fusion n'est pas définitivement réalisée au plus tard le 31 décembre 2025, le présent accord sera réputé nul et non avenu, sauf décision contraire des Parties.

If the Merger is not definitively completed on December 31, 2025 at the latest, this agreement shall be deemed null and void, unless otherwise decided by the Parties.

20 DROITS DES CRÉANCIERS – OPPOSITION – 20 CREDITORS' RIGHTS – OPPOSITION

- | | | | |
|------|---|------|---|
| 20.1 | L'Absorbante sera tenue vis-à-vis de tous les créanciers de l'Absorbée en lieu et place de l'Absorbée sans aucune novation à l'égard des créanciers. | 20.1 | The Surviving Company shall be liable to all creditors of the Disappearing Company in lieu of the Disappearing Company without any novation with respect to the creditors. |
| 20.2 | L'Absorbante sera purement et simplement subrogée, à compter de la Date d'Effet de la Fusion, dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui pourraient être attachés aux créances de l'Absorbée existant à cette date. | 20.2 | The Surviving Company will be purely and simply subrogated, as of the Effective Date of the Merger, to all rights, shares, mortgages, liens and registrations that may be attached to the claims of the Disappearing Company existing on such date. |
| 20.3 | France : conformément à l'Article R. 236-34 du CC, l'opposition formée par un créancier ne fait pas obstacle à la poursuite de la Fusion. Conformément aux dispositions légales, les créanciers disposent pour former opposition d'un délai de trois (3) mois à compter de la dernière date de publication de l'Avis de Fusion concernant la France au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC) et au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO). | 20.3 | France: according to Article R. 236-34 of the CC, the opposition filed by a creditor shall not prevent the continuation of the Merger. Pursuant to the legal provisions, the creditors shall have three (3) months from the last date of publication of the Merger Notice concerning France in the <i>Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC)</i> and in the <i>Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO)</i> , to file an opposition |
| 20.4 | Selon l'Article R. 236-21 14° du CC, il est précisé qu'aucune garantie n'a été offerte aux créanciers dans le cadre de la Fusion. | 20.4 | According to Article R. 236-21 14° of the CC, it is specified that no guarantee has been offered to creditors in connection with the Merger. |
| 20.5 | Pays-Bas : conformément aux lois et règlements applicables, chaque créancier peut s'opposer à la Fusion envisagée devant le Tribunal d'instance d'Amsterdam, Pays-Bas, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de l'Avis de Fusion aux Pays-Bas. | 20.5 | The Netherlands: in accordance with the applicable laws and regulations, each creditor can oppose to the envisaged Merger at the district court of Amsterdam, the Netherlands, within three (3) months after the date of the Merger Notice in the Netherlands. |
| 20.6 | Il est précisé, afin d'éviter toute ambiguïté, que les dispositions qui précèdent ne constituent pas une reconnaissance de dette au profit de | 20.6 | It is specified for the avoidance of doubt that the foregoing provisions do not constitute an acknowledgement of debt in favor of alleged |

prétendus créanciers, ces derniers étant, au contraire, tenus d'établir leurs droits et de justifier de leur qualité.

creditors, the latter being required, on the contrary, to establish their rights and to justify their capacity.

21 CALENDRIER INDICATIF PROPOSÉ DE LA FUSION

21 THE PROPOSED INDICATIVE TIMETABLE FOR THE MERGER

Le calendrier indicatif proposé pour la Fusion est joint en **Annexe 4**.

The proposed indicative timelines for the Merger are attached as **Annex 4**.

22 ENGAGEMENTS

22 UNDERTAKINGS

L'Absorbée s'engage, jusqu'à la Date d'Effet de la Fusion, et sauf accord préalable de l'Absorbante, à ne procéder à aucun acte de disposition relatif à ses actifs et passifs, ni à signer aucun accord, contrat ou engagement y afférent, en dehors du cours normal de ses affaires, et ce, quelle qu'en soit la forme.

The Disappearing Company undertakes, until the Effective Date of the Merger, unless it has obtained the Surviving Company's prior approval, not to carry out any act of disposal with respect to its assets and liabilities or sign any agreement, contract or undertaking concerning them outside of the normal course of business, in any form whatsoever.

23 REGIME FISCAL APPLICABLE

23 TAX PROVISIONS

23.1 Dispositions générales

23.1 General provisions

L'Absorbante et l'Absorbée reconnaissent et acceptent que tout effet rétroactif, à des fins fiscales et comptables, au 1^{er} janvier 2025 ou à toute autre date antérieure à la Date d'Effet de la Fusion, ne saurait être applicable au regard de la fiscalité néerlandaise, conformément au droit fiscal néerlandais en vigueur. À cet égard, il est expressément entendu que la Date d'Effet de la Fusion constitue la seule date de référence valable aux fins de l'imposition aux Pays-Bas.

The Surviving Company and the Disappearing Company acknowledge and agree that any retroactive effect of the Merger, for tax and accounting purposes, on January 1, 2025 or any other date before the Effective Date of the Merger shall not be followed for Dutch tax purposes in accordance with applicable Dutch tax law, and that the relevant date for Dutch tax purposes is the Effective Date of the Merger.

Ainsi, les bénéfices ou pertes enregistrés par l'Absorbée depuis le 1^{er} janvier 2025 seront pris en compte dans les résultats de l'Absorbante, ces éléments ne seront pris en compte aux fins de l'impôt sur les sociétés néerlandais qu'à compter de la Date d'Effet de la Fusion seulement.

Thus, the profits or losses recorded by the Disappearing Company since January 1, 2025, shall be taken into account in the Surviving Company's results but for Dutch tax purposes, profits and losses recorded by the Disappearing Company shall be considered as taken into account in the Surviving Company's results as from the Effective Date of the Merger only.

L'Absorbante et l'Absorbée s'engagent à respecter l'ensemble des dispositions légales en vigueur relatives aux déclarations à effectuer au titre de l'impôt sur les sociétés à la suite de la Fusion et à s'acquitter de tous les droits et taxes résultant de la Fusion, le cas échéant. À ce titre, elles reconnaissent et acceptent que la Fusion pourra entraîner, pour l'Absorbée, une obligation de paiement de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas.

The Surviving Company and the Disappearing Company undertake to comply with all the legal provisions in force with respect to the tax returns to be made for corporate income tax purposes as a result of the Merger and to pay all duties and taxes resulting from the Merger, if applicable. In this respect, the Surviving Company and the Disappearing Company acknowledge and agree that Dutch corporate income tax may be due by the Disappearing Company in the Netherlands as a result of the Merger.

23.2 Impôt sur les sociétés

23.2 Corporate income tax

L'Absorbante et l'Absorbée déclarent que la Fusion relève du champ d'application de la

The Surviving Company and the Disappearing Company represent that the Merger falls within

Directive 2009/133/CE du Conseil du 19 octobre 2009 relative au régime fiscal commun applicable aux fusions, scissions, scissions partielles, apports d'actifs et échanges d'actions concernant des sociétés de différents États membres, ainsi qu'au transfert du siège statutaire d'une SE ou d'une SCE entre États membres.

D'un point de vue fiscal français, l'Absorbante et l'Absorbée déclarent leur intention de placer la Fusion sous le régime fiscal de faveur prévu à l'Article 210 A du Code général des impôts (CGI).

En conséquence, l'Absorbante s'engage, le cas échéant, à :

- (i) reprendre à son passif les provisions constituées par l'Absorbée et soumises à un régime d'imposition différée, ainsi que la réserve spéciale dans laquelle l'Absorbée avait inscrit les plus-values à long terme antérieurement soumises à l'impôt sur les sociétés au taux réduit, et les comptes de réserve dans lesquels ont été enregistrées les provisions pour fluctuations de change conformément au sixième alinéa du 5° du 1 de l'Article 39 du Code général des impôts (CGI) ;
- (ii) se substituer à l'Absorbée pour réintégrer les résultats qui auraient été soumis à un report d'imposition entre les mains de cette dernière ;
- (iii) déterminer les plus-values ultérieurement réalisées lors de la cession des immobilisations non amortissables apportées dans le cadre de la Fusion ou des éléments assimilés fiscalement à celles-ci en vertu de l'Article 210 A, 6 du CGI, en retenant la valeur qu'elles avaient du point de vue fiscal dans les comptes de l'Absorbée au 31 décembre 2024 ;
- (iv) réintégrer dans ses résultats imposables à l'impôt sur les sociétés, selon les modalités prévues à l'Article 210 A du CGI, les plus-values dégagées lors de la Fusion sur l'apport d'éléments amortissables, sans omettre d'inclure dans le résultat de l'exercice de cession la fraction non encore imposée des plus-values afférentes aux éléments cédés avant l'expiration du délai de réintégration. En contrepartie, les amortissements ultérieurs ainsi que les plus-values afférentes aux éléments amortissables seront calculés sur la base de la valeur qui leur aura été attribuée à la date de leur apport ;

the scope of the Council Directive 2009/133/CE of October 19, 2009 on the common system of taxation applicable to mergers, divisions, partial divisions, transfers of assets and exchanges of shares concerning companies of different Member States and to the transfer of the registered office of an SE or SCE between Member States.

From a French tax perspective, the Surviving Company and the Disappearing Company represent that they intend to place the Merger under the favorable regime set out in Article 210 A of the French Tax Code (the CGI).

Consequently, the Surviving Company undertakes, when applicable, to:

- (i) assume in its liabilities the provisions constituted by the Disappearing Company that are subject to deferred taxation as well as the special reserve to which the Disappearing Company has transferred the long-term capital gains previously subject to corporate income tax at the reduced rate, as well as the reserve accounts in which the provisions for exchange rate fluctuations have been recorded in accordance with the sixth paragraph of 5° of 1 of Article 39 of the CGI,
- (ii) replace the Disappearing Company to add back any results which may have been subject to deferred taxation in the latter's hands,
- (iii) calculate the capital gains realized subsequently at the time of the sale of the non-depreciated fixed assets transferred as a result of the Merger, or assets assimilated tax-wise thereto pursuant to Article 210 A, 6, of the CGI, according to the value they had for tax purposes in the accounts of the Disappearing Company as at December 31, 2024,
- (iv) add back into its profits subject to corporate income tax, according to the conditions set out in Article 210 A of the CGI, any capital gains realized as a result of the Merger on the contribution of the depreciable assets, without neglecting to include in the result of the fiscal year during which the sale occurs the fraction not yet taxed of the capital gains relating to the assets that were sold prior to the expiration of the reintegration period. In return, subsequent depreciation and capital gains relating to depreciable items are calculated based on the value assigned to them at the time of the contribution,

- (v) reprendre dans son bilan les éléments autres que les immobilisations à leur valeur fiscale dans les comptes de l’Absorbée ou, à défaut, inscrire dans le résultat de l’exercice de la Fusion le bénéfice correspondant à l’écart entre la nouvelle valeur de ces éléments et leur valeur fiscale dans les comptes de l’Absorbée au 31 décembre 2024 ;
 - (vi) retraiter dans ses comptes annuels les écritures comptables de l’Absorbée, en distinguant la valeur nette comptable entre, d’une part, la valeur d’origine des immobilisations, et, d’autre part, les amortissements comptabilisés afférents à ces immobilisations. En outre, l’Absorbante poursuivra le calcul des amortissements, dépréciations et provisions sur la base de la valeur d’origine des actifs telle qu’enregistrée dans la comptabilité de l’Absorbée ;
 - (vii) plus généralement, respecter l’ensemble des engagements fiscaux souscrits par la l’Absorbée au titre d’opérations antérieures.
- (v) take over in its balance sheet the elements other than the fixed assets at the value they had for tax purposes in the accounts of the Disappearing Company or, otherwise, include in its results of the fiscal year during which the Merger occurs the profit corresponding to the difference between the new value of these elements and the value they had, for tax purposes, in the accounts of the Disappearing Company as at December 31, 2024,
 - (vi) restate in its annual financial statements the Disappearing Company’s accounting entries, providing a breakdown of the net book values between the initial value of the fixed assets, as well as any depreciation recorded with respect to these fixed assets. In addition, the Surviving Company shall continue to calculate depreciation, amortization and impairment in accordance with the initial value of the assets in the accounting records of the Disappearing Company, and
 - (vii) more generally, to comply with all commitments taken for tax purposes by the Disappearing Company in connection with prior transactions.

23.3 Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Le Projet de Traité de Fusion entraînant la transmission universelle du patrimoine entre deux entités assujetties à la TVA, les Parties déclarent que la Fusion entre dans le champ d’application du transfert d’universalité totale ou partielle de biens, tel que défini aux Articles 19 et 29 de la Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée, et tel que transposé en droit français à l’Article 257 bis du CGI.

Les livraisons de biens et prestations de services intervenant dans le cadre de la Fusion bénéficieront ainsi de l’exonération de TVA prévue à l’Article 257 bis du CGI.

L’Absorbante reconnaît qu’elle sera tenue de procéder aux régularisations de droit à déduction de la TVA dans des conditions identiques à celles qui auraient été appliquées à l’Absorbée si cette dernière avait poursuivi son activité.

Les Parties déclarent que les montants, hors taxes, des livraisons de biens et prestations de services effectuées dans le cadre de la Fusion seront inscrits sur leurs déclarations de chiffre d’affaires TVA respectives, au titre des autres opérations non imposables.

23.3 Value added tax

As the Draft Merger Agreement entails the transfer of all assets and liabilities between two entities that are subject to VAT, the Parties represent that the Merger falls within the scope of the transfer of total or partial universality of assets governed by Articles 19 and 29 of the Council Directive 2006/112/EC of November 28, 2006 on the common system of value added tax as implemented in France into the provisions of Article 257 bis of the CGI.

The delivery of goods and the supply of services carried out in connection with the Merger will benefit from the value added tax exemption provided by Article 257 bis of the CGI.

The Surviving Company acknowledges that it shall be required to make the adjustments to the right to deduct VAT under conditions identical to those which would have been applied to the Disappearing Company if the latter had pursued its operation.

The Parties declare that the amounts, excluding tax, of the supplies of goods and services made in the context of the Merger will be entered on their respective VAT turnover declarations, under the heading of other non-taxable transactions.

L'Absorbante sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de l'Absorbée. L'Absorbante bénéficiera du crédit d'impôt déductible détenu par l'Absorbée, conformément à la doctrine administrative BOI-TVA-DED-50-20-20 N°130.

The Surviving Company will be purely and simply subrogated to the rights and obligations of the Disappearing Company. The Surviving Company will benefit from the transfer of the deductible tax credit held by the Disappearing Company, pursuant to the administrative guidance BOI-TVA-DED-50-20-20 No.130.

23.4 Enregistrement

Les Parties demandent l'enregistrement de la Fusion selon les modalités prévues à l'Article 816 du CGI. L'inscription sera donc établie gratuitement conformément aux dispositions dudit Article et dans un délai d'un mois à compter de la date de la constatation de la réalisation de la Fusion par le Directoire de l'Absorbante.

23.4 Registration

The Parties request the registration of the Merger in accordance with the terms and conditions set forth in Article 816 of the CGI. The registration will therefore be established free of charge in accordance with the provisions of said Article and within one month from the date of the acknowledgment of the completion of the Merger by the Management Board (*Directoire*) of the Surviving Company.

23.5 Obligations déclaratives

Pour l'application du régime particulier mentionné à l'Article 210 A du CGI, l'Absorbante et l'Absorbée s'engagent expressément à joindre aux déclarations fiscales de l'Absorbée et de l'Absorbante, l'état de suivi des valeurs fiscales prévue à l'Article 54 septies du CGI et à l'Article 38 quinquies I and II de l'annexe III du CGI.

23.5 Reporting obligations

For the application of the special regime mentioned in Article 210 A of the CGI, the Surviving Company and the Disappearing Company expressly undertake to attach to the tax returns of the Disappearing Company and the Surviving Company, the statement of monitoring of tax values provided for by Article 54 septies of the CGI and Article 38 quinquies I and II of the Annex III to the CGI.

L'Absorbante tiendra le registre spécial des plus-values prévu par l'Article 54 septies II du CGI.

The Surviving Company will keep the special register of capital gains provided for by Article 54 septies II of the CGI.

24 DIVERS

24 MISCELLANEOUS

24.1 Les Parties s'engagent à s'assister mutuellement et à prendre toutes mesures, accepter, signer, exécuter et/ou remettre tous accords, contrats, formulaires, procurations et autres documents ou actes, et à accomplir toutes les formalités requises par les dispositions légales, réglementaires ou législatives, afin de mettre en œuvre le Projet de Traité de Fusion et de rendre le transfert des actifs de l'Absorbée opposable aux tiers.

24.1 The Parties undertake to assist each other and to take all measures, accept, sign, execute and/or deliver all agreements, contracts, forms, powers and other documents or deeds, and to perform all formalities required by statutory, regulatory or legislative provisions, in order to implement the Draft Merger Agreement and to make the transfer of the assets of the Disappearing Company enforceable against third parties.

24.2 Tous pouvoirs sont donnés aux porteurs d'originaux ou de copies certifiées conformes des présentes et de tous documents attestant la réalisation de la Fusion, pour accomplir toutes formalités et effectuer toutes déclarations, notifications, communications, dépôts, enregistrements, publications et, plus généralement, toutes formalités légales qui pourraient être nécessaires.

24.2 Full powers are hereby granted to the bearers of originals or certified copies hereof and of all documents evidencing the completion of the Merger, to carry out all formalities and to make all declarations, notifications, communications, filings, registrations, publications and, more generally, to carry out all legal formalities that may be necessary.

24.3 Tous les frais, taxes, droits et honoraires résultant de la Fusion, de la dissolution de l'Absorbée et du présent Projet de Traité de Fusion, ainsi que ceux qui pourraient en découler

24.3 All the expenses, taxes, duties and fees resulting from the Merger, the dissolution of the Disappearing Company and this Draft Merger Agreement, and those which may be the result

ou en être la conséquence, seront supportés par l'Absorbante.

and the consequence of the foregoing, shall be borne by the Surviving Company.

24.4 Le présent Projet de Traité de Fusion est rédigé et signé en langue française (et en langue anglaise pour information uniquement). Le Projet de Traité de Fusion est également signé et disponible en langue néerlandaise. En cas de divergence entre les versions, la version française prévaudra.

24.4 The Draft Merger Agreement is drafted and signed in French (and in English for information purposes only). The Draft Merger Agreement is also signed and made available in Dutch language. In case of discrepancy between the versions, the French version shall prevail.

24.5 L'Absorbante et l'Absorbée élisent chacune domicile à leur siège social respectif pour l'intégralité de l'exécution du présent Projet de Traité de Fusion.

24.5 The Surviving Company and of the Disappearing each elects domicile at their respective registered office for the entire performance of the Draft Merger Agreement.

24.6 Le présent Projet de Traité de Fusion est régi par les lois applicables aux Parties. En cas de divergence entre le droit français et le droit néerlandais, les Sociétés Parties à la Fusion conviennent que le droit français prévaudra.

24.6 The Draft Merger Agreement is governed by the Laws of the Parties. In the event of any discrepancies between French and Dutch law, the Merging Parties agree that French law shall prevail.

Tout litige relatif au Projet Traité de Fusion sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal des activités économiques de Paris.

Any dispute relating to the Draft Merger Agreement shall be submitted to the Commercial Court of Paris.

[Pages de signatures à la fin du document]

[Signature pages at the end of the document]

ANNEXE 1 – COMPTES DES SOCIÉTÉS
ANNEX 1 – ACCOUNTS OF THE COMPANIES

5. 5.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2024

5.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2024

5.3.1 Bilan au 31 décembre 2024

Actif

(€)	Notes	Brut 31/12/2024	Amortissements- Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Actifs incorporels	3	285	285	0	0
Actifs corporels	3	1 728 058	634 414	1 093 644	1 106 446
Actifs financiers		35 231 750	7 091 288	28 140 462	27 049 771
Participations	4	25 269 499	7 030 071	18 239 428	13 982 516
Prêts	5	9 962 241	61 217	9 901 024	13 067 106
Autres actifs financiers	5	10		10	149
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		36 960 093	7 725 987	29 234 106	28 156 217
Stocks				0	0
Avances et acomptes		1 402		1 402	1 229
Créances	6	3 220 600	12 951	3 207 649	3 729 985
Clients et comptes rattachés		88 708	12 801	75 907	71 529
Autres créances		2 929 376	150	2 929 226	3 569 864
Différence d'évaluation sur dérivés		202 516		202 516	88 592
Trésorerie et instruments financiers	7	4 314 193		4 314 193	5 094 613
Charges constatées d'avance	8	29		29	56
TOTAL ACTIF CIRCULANT		7 536 224	12 951	7 523 273	8 825 883
Charges à répartir et primes d'émission sur emprunts obligataires	9	153 904		153 904	164 179
Écart de conversion actif	10	140 129		140 129	138 064
TOTAL GÉNÉRAL		44 790 350	7 738 938	37 051 412	37 284 334

Passif

(€)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres	12	12 440 172	11 458 616
Capital social		713 148	695 207
Primes d'émission, de fusion, d'apport		13 511 529	13 491 086
Réserve légale		69 144	69 144
Autres réserves		3 805	100 879
Report à nouveau		(2 829 692)	(2 341 155)
Résultat de l'exercice		943 172	(585 411)
Provisions réglementées		29 066	29 066
Autres fonds propres	13	1 844 800	1 844 800
Titres hybrides		1 844 800	1 844 800
Provisions pour risques et charges	14	180 054	185 239
Dettes		22 436 857	23 613 557
Autres emprunts obligataires	15	18 646 577	18 039 207
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	436 564	945 617
Emprunts et dettes financières divers	15	2 661 215	4 007 140
Avances et acomptes reçus		1 773	6 181
Autres dettes	16	678 397	557 699
Produits constatés d'avance	17	12 331	57 713
Écart de conversion passif	18	169 529	182 122
TOTAL GÉNÉRAL		37 051 412	37 284 334

5.3.2 Compte de résultat au 31 décembre 2024

	Notes	2024	2023
Chiffre d'affaires		198 013	200 045
Production stockée		0	(1 171)
Reprises sur amortissements, dépréciations et transferts de charges		34 826	27 992
Autres produits		8 491	13 706
Total des produits d'exploitation	21	241 330	240 572
Autres achats et charges externes		137 713	145 307
Impôts, taxes et versements assimilés		7 258	6 981
Salaires et traitements		10 360	9 777
Charges sociales		4 474	4 149
Dotations d'exploitation aux amortissements sur actifs non courants		82 411	74 804
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actifs non courants		15 222	60 928
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		4 918	7 787
Dotations d'exploitation aux provisions		878	19
Autres charges d'exploitation		8 086	13 047
Total des charges d'exploitation	22	271 320	322 799
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION		(29 990)	(82 227)
Produits financiers de participations		654 313	373 703
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant		551 573	568 865
Autres intérêts et produits assimilés		784 868	740 860
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		1 027 058	112 559
Différences positives de change		251 502	88 433
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total des produits financiers	23	3 269 314	1 884 222
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		1 164 104	982 491
Intérêts et charges assimilés		1 140 318	1 270 577
Différences négatives de change		59 922	146 251
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total des charges financières	24	2 364 344	2 379 319
2 – RÉSULTAT FINANCIER		904 970	(495 097)
3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		874 980	(577 324)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		503	1
Produits exceptionnels sur opérations en capital		100 231	525
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		1 513	340
Total des produits exceptionnels		102 247	866
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		110	1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		23 680	83
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		10 262	9 567
Total des charges exceptionnelles		34 052	8 951
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	25	68 195	(8 085)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		3	3
Impôts sur les bénéfices	26	0	(1)
Total des produits		3 612 891	2 125 660
Total des charges		2 669 719	2 711 071
5 – RÉSULTAT NET		943 172	(585 411)

5. 5.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2024

5.3.3 Ventilation bilan et compte de résultat par territorialité

Compte de Résultat

(€)	France	Activité néerlandaise	Total
Total des produits d'exploitation	211 590	29 740	241 330
Total des charges d'exploitation	243 402	27 918	271 320
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(31 812)	1 822	(29 990)
Total des produits financiers	3 251 493	17 821	3 269 314
Total des charges financières	2 098 548	265 796	2 364 344
2 – RÉSULTAT FINANCIER	1 152 945	(247 975)	904 970
3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	1 121 133	(246 153)	874 980
Total des produits exceptionnels	102 247	0	102 247
Total des charges exceptionnelles	34 043	9	34 052
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	68 204	(9)	68 195
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	3	0	3
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Total des produits	3 565 330	47 561	3 612 891
Total des charges	2 375 996	293 723	2 669 719
5 – RÉSULTAT NET	1 189 334	(246 162)	943 172

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 1. Événements significatifs	456	Note 16. Autres dettes	472
Note 2. Règles et méthodes comptables	456	Note 17. Produits constatés d'avance	472
Note 3. Actifs incorporels et corporels	461	Note 18. Écart de conversion passif	472
Note 4. Actifs financiers	462	Note 19. Charges à payer	473
Note 5. Prêts et autres actifs financiers	464	Note 20. État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice	473
Note 6. Créances	465	Note 21. Produits d'exploitation	474
Note 7. Trésorerie et instruments financiers	465	Note 22. Charges d'exploitation	475
Note 8. Charges constatées d'avance	466	Note 23. Produits financiers	477
Note 9. Charges à répartir	466	Note 24. Charges financières	479
Note 10. Écart de conversion actif	466	Note 25. Résultat exceptionnel	480
Note 11. Produits à recevoir	466	Note 26. Impôts sur les sociétés	480
Note 12. Variation des capitaux propres au 31 décembre 2024	467	Note 27. Éléments concernant les entreprises liées	481
Note 13. Autres fonds propres	468	Note 28. Engagements hors bilan	481
Note 14. Provisions pour risques et charges	468	Note 29. Options et actions donnant accès au capital	484
Note 15. Emprunts et dettes financières	469	Note 30. Autres informations	485

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Unibail-Rodamco-Westfield SE (URW 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 pour le régime SIIC à effet du 1er janvier 2003.

Note 1. Événements significatifs

Activité immobilière

- Le 15 mai 2024, l'extension Eole de l'ensemble immobilier du CNIT a été mise en service.

Activité de holding

- Le 9 juillet 2024, URW SE a apporté à la filiale Unibail-Rodamco-Westfield NV (URW NV) en prime d'émission des créances pour un montant total de 3,9 Md€ (voir note 23.1) dont 2,0 Md€ concernaient des prêts en partie dépréciés (voir notes 4 et 5).
- Le 31 octobre 2024, l'établissement stable de la Société situé aux Pays-Bas depuis 2007 a cessé son activité. URW SE détient toujours le centre commercial Amstelveen situé aux Pays-Bas.
- Le 13 novembre 2024, URW SE a cédé ses titres dans la société Gaité Bureaux pour un prix de vente de 95,3 M€ (avec un impact positif de 75,7 M€ en résultat exceptionnel, voir note 25).
- Le 4 décembre 2024, URW SE a acquis 38,9 % dans JRW Germany et ses filiales en échange de 3 254 000 actions jumelées d'URW nouvellement créées (voir note 12). Le 30 décembre 2024, les titres acquis par URW SE ont été apportés à Rodamco Europe Properties BV pour un montant total de 378,7 M€ (voir note 4).
- Le 9 décembre 2024, la réorganisation du financement de sa filiale indirecte Westfield Italian Holding SARL a conduit aux bornes de la Société à un apport de créances qui s'est traduit par une augmentation de la valeur des titres de la société URTH BV pour un montant de 140 M€ et la prise en compte de nouvelles créances vis-à-vis de Westfield Italian Holding SARL à hauteur d'un montant net déprécié de 97 M€ (voir notes 4 et 5).
- Le 23 décembre 2024, URW SE a financé la mise en place de la filiale américaine Westfield Rise LLC à hauteur de 15 MUSD (14,4 M€) via un apport en numéraire à sa filiale néerlandaise Rodamco Europe Properties BV (voir note 4).
- Le 30 décembre 2024, URW SE a acquis la société ASTAVAL 87, propriétaire d'un immeuble à Levallois Perret dans les Hauts de Seine pour un montant de 1 euro.
- Tout au long de l'année 2024, la Société a recapitalisé des filiales françaises pour un montant total de 750 M€ (voir note 4).

Activité de financement

Évolution de la dette nette

En 2024, URW SE a remboursé un emprunt obligataire dit « *Green bond* » de 644 M€ et une souche obligataire de 50 M€ émis sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) et arrivant à échéance respectivement en février et octobre 2024. URW SE a également émis deux emprunts obligataires dits « *Green bonds* » sous le programme EMTN en septembre 2024 pour un montant de 1 300 M€. Par ailleurs, URW SE a remboursé des emprunts bancaires pour un montant total de 512,5 M€.

Restructuration des dérivés

Unibail-Rodamco-Westfield SE a également restructuré son portefeuille de produits dérivés au cours de 2024.

La restructuration a principalement consisté à :

- Résilier des *swaps* de couverture contre le paiement d'une soule de 151,8 M€ comptabilisée à l'actif du bilan dans le poste « Différence d'évaluation sur dérivés » (voir note 6) qui impactera le résultat sur les exercices 2025 et 2026 ;
- Mettre en place des *swaps* contre la réception d'une soule de 188,5 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés et autres opérations financières » qui impactera le résultat à partir de 2032 ; (voir note 16) ;
- Résilier des *swaps* contre le paiement d'une soule de 22,5 M€ comptabilisée en compte de résultat dans le poste « Charges sur *caps, floors* et *swaps* » car devenus non couvrant. Certains de ces *swaps* avaient été mis en place contre le paiement d'une soule. Le montant non encore étalé de cette soule a été comptabilisé en compte de résultat dans le poste « Charges sur *caps, floors* et *swaps* » ; (voir note 24.2) ; et
- Vendre des *swaptions* contre la réception d'une prime de 21,6 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés » (voir note 16) impactant le résultat entre 2032 et 2036.

Note 2. Règles et méthodes comptables

2.1. Application des conventions comptables

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du Code de commerce, du Plan Comptable Général en vigueur (règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite), aux dispositions de la législation française et aux principes généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de permanence des méthodes, de prudence et d'indépendance des exercices et ce dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

2.2. Changement de règles et méthodes comptables

Il n'y a pas eu de changement de méthode sur cet exercice, ni de changement d'estimation.

2.3. 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 ; et
- Leur coût ou leur valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

2.3.1. Actifs incorporels

Les éléments incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient.

Ceux-ci sont éventuellement dépréciés pour ramener la valeur comptable à la valeur actuelle si celle-ci est inférieure. La valeur actuelle est appréciée notamment en fonction de critères de rentabilité.

2.3.2. Actifs corporels

Valeur brute

Elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires) réparti en 4 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 3 secteurs d'activités « Bureaux & Autres », « Centres Commerciaux » et « Congrès & Expositions » ainsi que pour Les Ateliers Gaîté et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse, 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 achevés

Les immeubles 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 et prend en compte les investissements et hausses de coûts liés au contexte économique national et international actuel.

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

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise ou ajustée que lorsque l'indice montrant que l'actif avait pu perdre de la valeur a disparu ou diminué.

Immeubles en cours de construction

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

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 la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

2.3.3. Actifs financiers

Les actifs financiers hors créances, prêts et dépôts sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

Les malis de fusion ou confusion affectés à des titres de participation sont inclus dans cette rubrique.

S'agissant des titres de participation et des malis s'y rapportant ils 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, leur taux de rendement et les impacts indirects du contexte économique international actuel (inflation, hausse des taux d'intérêt, hausse des coûts de l'énergie et des matières premières).

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

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, puis sur les créances ou prêts rattachés à la participation.

2.3.4. Frais d'acquisition et droits de mutation

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.

2.3.5. Stocks

Valeur brute

Les stocks représentent les immeubles construits dans le cadre de Ventes 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 à la 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.

2.3.6. 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'arrêté des comptes.

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

Franchises et paliers

Lorsqu'un bail comporte des clauses d'aménagements ou loyer, telles que 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.

2.3.7. Autres fonds propres

Les titres subordonnés à durée indéterminée dont le remboursement se fait au gré de l'émetteur ont été classés en autres fonds propres (voir note 13).

2.3.8. Charges à répartir et primes 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 comptabilisés à l'actif en charges à répartir et sont étalés sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

2.3.9. Provisions

Les provisions comptabilisées correspondent à des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ou 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.

2.3.10. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges sur immeubles qui sont refacturés aux locataires selon les conditions de bail.

Calcul des loyers variables

À l'arrêté des comptes de fin d'année, la Société ajuste si besoin le montant des loyers variables comptabilisés sur la base des déclarations de chiffre d'affaires obtenues des preneurs.

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.

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 3 ans correspondant à la durée ferme moyenne des baux.

Droits d'entrée

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

Charges refacturables

Les charges refacturables traitées par une approche bi-antielle sont abordées dorénavant selon une approche résultat.

Côté preneur, pour le passage entre le budget et le probable : le complément positif ou négatif est provisionné en facture à établir ou avoir à établir.

Côté charge, pour le passage entre le budget et le probable : le complément positif ou négatif est passé en facture non parvenue ou en avoir à recevoir.

2.3.11. 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 comptes bancaires en devises et assimilés sont convertis au cours de change à la clôture et l'écart de change est comptabilisé en résultat financier.

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 présentées au bilan au cours garanti par la couverture.

2.4. Autres principes comptables

2.4.1. Coûts financiers liés aux opérations de construction

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

2.4.2. Instruments financiers à terme

URW SE utilise divers instruments dérivés tels que les *swaps* et les *caps* pour la gestion du risque global de taux et de change.

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 :

- Les charges ou produits d'intérêts sur les dérivés qualifiés de couverture sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur l'élément couvert, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêts des emprunts couverts ;
- Les soultes payées ou reçues à la signature d'un contrat de *swap* sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif ou passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective du *swap* ;
- Les primes payées à la signature de l'achat d'un contrat d'option (e.g. *cap floor swaptions*) sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option ;

- Lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés sont enregistrés au bilan dans les comptes transitoires d'évaluations sur instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comotabilisés 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. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus. Afin de centraliser la gestion des risques de taux et de change au niveau du Groupe URW, URW SE contracte des dérivés internes auprès des sociétés du Groupe. Ces dérivés internes sont systématiquement retournés avec des dérivés miroirs contractés avec des contreparties bancaires. Ces dérivés parfaitement retournés sont traités comme des opérations de couvertures ; et
- Quand il s'agit d'opérations d'optimisation sans prise de risque URW SE peut mettre en place des stratégies de vente de *swaptions* (option négociée de gré à gré donnant la possibilité à l'acheteur de l'option de mettre en place un *swap* aux conditions définies dans le contrat d'option) avec une intention de couverture. Le *swap* sous-jacent de la *swaption* s'adossant à un risque identifié à couvrir, la vente de *swaption* est considérée comme une stratégie d'optimisation sans prise de risque supplémentaire pour l'entreprise à la date de mise en place de la relation de couverture. Ces ventes de *swaptions* suivent les principes de la comptabilité de couverture :
 - La prime reçue à la signature de la vente de la *swaption* est comptabilisée en instruments financiers au passif du bilan et étalée en résultat sur la période couverte par le *swap* sous-jacent.
 - En cas d'exercice de la *swaption*, le *swap* mis en place est traité comme un instrument de couverture.

Quand il s'agit de positions isolées :

- Les variations de valeur sont comptabilisées au bilan ;
- Les moins-values latentes sont provisionnées ; et
- Lors de la renégociation de tels instruments, la soulte éventuelle est comotabilisée 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.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

2.4.3. Impôts

URW 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. URW 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.

URW SE a également un secteur taxable pour ses activités accessoires non SIIC.

URW SE est l'entité mère ultime du groupe URW, groupe d'entreprises multinationales au sens des dispositions de l'article 223 VJ et suivants du code général des impôts relatives à l'impôt minimum mondial.

Compte tenu de son statut SIIC, URW SE n'est pas redevable de l'impôt minimum mondial.

La Société a fait l'objet de contrôles fiscaux sur les exercices 2018 à 2021 et ayant donné lieu à des propositions de rectifications contestées dans leur grande majorité par la Société. Au 31 décembre 2024, le montant du risque fiscal provisionné s'élève à 9,8 M€ au regard de l'analyse conduite par la Société et ses conseils.

2.4.4. 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 2024, la Société ne détient aucune action propre.

2.5. Changements et risques climatiques

URW reconnaît l'importance et le caractère urgent de la prise en compte du changement climatique. Le Groupe a pour ambition de participer activement à la mise en œuvre de l'Accord de Paris, qui définit un cadre mondial visant à éviter un changement climatique dangereux en limitant le réchauffement de la planète à un niveau nettement en dessous de 2 °C par rapport au niveau préindustriel, et en poursuivant les efforts pour le limiter à 1,5 °C.

Les impacts potentiels des changements et risques climatiques ont été analysés dans le contexte de la clôture des États financiers du Groupe en 2024, sur la base des faits et hypothèses mentionnés ci-après.

Les informations relatives à plusieurs indicateurs clés de performance ESG par actif ont été mises à la disposition des évaluateurs. Ces indicateurs clés de performance sont, entre autres, l'intensité de la consommation d'énergie dans les parties communes, l'obtention du label *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* (« BREEAM ») *In-Use*, les résultats des études sur les risques climatiques, la production d'énergie renouvelable sur site ou la présence de chargeurs pour véhicules électriques. Les experts ont examiné et pris en compte les informations fournies dans leur processus d'évaluation des actifs. Les dépenses d'investissement à engager au cours des 5 prochaines années pour le plan d'action énergétique ont été intégrées en tant que dépenses d'investissements ESG dans le modèle d'évaluation des actifs.

En complément, les flux de trésorerie opérationnels dérivés du Plan à 5 ans, ainsi que l'analyse de sensibilité des investissements incluent tout impact climatique relatif en termes d'investissements additionnels permettant au Groupe d'atteindre ses objectifs net zéro pour les Scopes 1 et 2 en 2030 et pour les Scopes 1, 2 et 3 en 2050.

Aucun impact significatif n'a été identifié sur la valorisation des immeubles de placement, le portefeuille de locataires ou sur les flux de trésorerie générés par des activités existantes ou sur les provisions pour risques et charges.

Activités de financement**Emprunts verts**

- En 2024, la Société a signé des lignes de crédit indexées sur le développement durable pour un montant de 2,7 Md€, d'une maturité moyenne de 4,9 ans. Parallèlement, le Groupe a remboursé 500 M€ de prêts à court terme mis en place depuis la période COVID, d'une maturité résiduelle de 2,6 ans.
- Par ailleurs, la Société a prolongé d'un an la maturité de 946 M€ de facilités de crédit eurocéennes existantes sous format indexé sur le développement durable.

Au 31 décembre 2024, le total des lignes de crédit qui portent des indicateurs verts ou durables s'élève à 7,1 Md€, et le montant des emprunts, indexés à des objectifs de développement durable s'élèvent à 0,4 Md€.

Obligations vertes

La Société a actuellement deux dispositifs de financement vert :

- Un dispositif d'obligations vertes (*Green Financing Framework*) publié en 2014, et qui régit l'obligation verte émise en avril 2015 et qui est encore en circulation ; et
- Un dispositif de financements vert (*Green Financing Framework* ou *Framework*) publié en novembre 2022, qui régira toutes les nouvelles obligations à venir. Ce Framework établit des règles claires pour le financement et/ou le refinancement de nouveaux projets de développement éligibles et la régénération d'actifs existants. Il impose des normes plus élevées en matière de performance énergétique et de nouveaux critères d'éligibilité plus stricts.

Le 4 septembre 2024, la Société a renforcé ses liquidités à travers l'émission de 1,3 Md€ d'obligations vertes en deux tranches comprenant : 650 M€ avec une maturité de 5 ans et un coupon fixe de 3,500 %, et 650 M€ avec une maturité de 10 ans et un coupon fixe de 3,875 %.

Au 31 décembre 2024, le montant résiduel des obligations responsables s'élève à 2,6 Mds€.

Note 3. Actifs incorporels et corporels

Mouvements des actifs incorporels et corporels bruts 2024

(€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Acquisitions Créations Apports Fusion	Virement de poste à poste	Cession ou apport en nature	Valeur brute des actifs fin d'exercice
ACTIFS INCORPORELS	285				285
Actifs corporels					
Terrain	341 937	171		(98)	342 010
Constructions	1 259 097		95 816	(983)	1 353 930
Installations générales	593				593
Autres immobilisations corporelles	286				286
Immobilisations en cours	60 922	58 224	(91 158)		27 988
Avances et acomptes	4 794	3 115	(4 658)		3 251
TOTAL ACTIFS CORPORELS	1 667 629	61 510	0	(1 081)	1 728 058
TOTAL GÉNÉRAL	1 667 914	61 510	0	(1 081)	1 728 343

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

(1) Les travaux :

- Les travaux relatifs à l'ensemble immobilier du CNIT comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2024 pour 36,2 M€ ;
- Les travaux relatifs au centre commercial Les Ateliers Gaité et à l'hôtel Pullman Paris Montparnasse comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2024 pour 12,6 M€ ; et
- Les travaux relatifs à l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen situé aux Pays-Bas comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2024 pour 10,7 M€.

(2) Les mises en service :

- Sur l'extension Ecole de l'ensemble immobilier du CNIT pour 87 M€ ; et
- Complémentaire relative au centre commercial Les Ateliers Gaité et à l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 9,8 M€.

Variation des amortissements et dépréciations 2024

Actifs corporels

(€)	Montant des amortissements début d'exercice	Augmentations par provision	Dotations de l'exercice	Diminutions par cession	Virement de poste à poste	Montant des amortissements fin d'exercice
Constructions	462 707		58 993	(984)		520 716
Installations générales	593					593
Autres actifs corporels	236					236
TOTAL AMORTISSEMENTS	463 536	0	58 993	(984)	0	521 545

La dotation aux amortissements de l'exercice comprend essentiellement les amortissements sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen pour 19,5 M€, sur l'ensemble immobilier du CNIT pour 16,5 M€, l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 14,9 M€ et le centre commercial Les Ateliers Gaité pour 7,8 M€.

Dépréciations sur actifs corporels et incorporels

(€)	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	97 646	15 222				112 868
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	97 931	15 222	0	0	0	113 153
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	561 467	74 215	0	0	0	634 698

Les dépréciations d'immeubles au 31 décembre 2024 concernent l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 64,2 M€, les actifs néerlandais pour 33,7 M€ et le centre commercial Les Ateliers Gaité pour 15,2 M€.

La dotation de l'exercice a été comptabilisée en résultat d'exploitation.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 4. Actifs financiers**Titres de participation**

KE	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	19 517 157	5 178 983	(19 604)		24 676 536
Mali sur participations filiales du Groupe	585 374				585 374
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	11 430		(3 960)		7 470
Autres participations	119				119
TOTAL	20 114 080	5 178 983	(23 564)	0	25 269 499

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

- De l'augmentation de la valeur des titres de la société Unibail-Rodamco-Westfield NV à la suite de l'apport de créances pour 3 893,9 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Rodamco France pour 500,0 M€ ;
- De l'augmentation de la valeur des titres de la société Rodamco Europe Properties BV pour 378,7 M€ à la suite de l'apport ces titres

acquis par URW SE dans URW Germany et ses filiales et pour 14,4 M€ à la suite de l'apport en numéraire pour le financement de la mise en place de la filiale américaine Westfield Rise LLC.

- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Uni-Commerces pour 196,0 M€ ;
- De l'apport en prime de capital à URTH BV pour 140,0 M€ ; et
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Doria pour 54,2 M€.

Dépréciations

KE	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	6 076 124	1 124 374	(232 096)		6 968 402
Dépréciations mali de fusion sur titres	55 434	5 729			61 163
Dépréciations sur titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0				0
Dépréciations sur les autres participations	6				6
TOTAL	6 131 564	1 130 603	(232 096)	0	7 030 071

Au 31 décembre 2024, la société a enregistré des dépréciations sur les titres suivants

- **Rodamco Europe Properties BV** : 571,7 M€ (dont 211,6 M€ au cours du premier semestre alors que les titres étaient encore affectés à l'Établissement Permanent néerlandais) ;
- **Unibail-Rodamco-Westfield NV (URW NV)** : 452,5 M€

Au 31 décembre 2024, la Société a également enregistré des dépréciations sur les titres suivants (filiales françaises et espagnoles) :

- **Unibail-Rodamco Spain SL** : 39,3 M€
- **Unibail-Rodamco SIF France** : 31,5 M€ ;
- **Société Foncière Immobilière** : 3,4 M€ ;
- **Proyectos Inmobiliarios Kansar III SL** : 2,3 M€ ;
- **Gaité Parkings** : 2,0 M€ ;
- **Uniwater** : 1,5 M€ ;
- **Village 7 Défense** : 0,5 M€ ;
- **Global Etsy Investments SL** : 0,3 M€ ; et
- **Autres titres** : 1,0 M€.

Le mali de fusion sur les titres Beg Investissements a également été déprécié pour 5,7 M€.

Par ailleurs, elle a repris des dépréciations sur les titres suivants

- **URTH BV** : 124,4 M€ (dont 18,9 M€ de dotation au cours du premier semestre alors que les titres étaient encore affectés à l'Établissement Permanent néerlandais) ;
- **Westfield Corporation Limited** : 45,3 M€
- **Doria** : 26,9 M€ ;
- **Unibail-Rodamco Reale Estate SL** : 12 M€ ;
- **WHL USA Acquisitions Inc.** : 2,2 M€ ; et
- **Société de Tay Ninh** : 0,6 M€.

Le détail des participations est présenté ci-après.

Tableau des filiales et participations

Sociétés €M	Capital	Capital propre des sociétés capital avancé à l'exercice résultat	Quote- part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Monte de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et autres donnés	Diffé rences	Résultat social 2024	Dividende perçu en 2024 et remontée de résultat
1. Filiales détenues à plus de 50 %											
AQUABON	1		100,00 %	1		1				1	1
ASTAVAL 87			100,00 %								
BEG INVESTISSEMENTS		1	99,80 %	4	21	6				2	
BUREAUX DE LA TOUR CREDIT LYONNAIS			99,99 %	17		17				4	3
CIRCLOW SL			100,00 %								
CNIT DÉVELOPPEMENT			99,90 %					30			(4)
DORIA	10	254	90,34 %	532		524					
ESPACE EXPANSION IMMOBILIERE			100,00 %								
FINANCIÈRE 5 MALESHERBES			99,98 %	118		118				21	18
GAÏTÉ BUREAUX			99,99 %								
GAÏTÉ PARKINGS		8	99,99 %	16		8				2	5
GALILEE-DEFENSE	11		100,00 %	11		11	117			5	(3)
GLOBAL ETSY INVESTMENTS SL	14	13	100,00 %	31		31	46			3	
IMMOBILIÈRE LIDICE			100,00 %								
MALTESE			99,98 %					1			
MARCEAU BUSSY-SUD			99,99 %							1	1
MONTHERON			99,90 %								
NOTILIUS			99,90 %								
PROYECTOS IMMOBILIARIOS KAN SAR III SL	22	14	100,00 %	21		33	60			6	(3)
PROYECTOS INMOBILIARIOS TIME BLUE SL			51,11 %	1		1					
R.E. FRANCE FINANCING			100,00 %	7		0	556				
RODAMCO EUROPE PROPERTIES BV	670	5	100,00 %	7 575		5 997					11
RODAMCO FRANCE	183	940	100,00 %	1 155	523	1 678				5	56
RODAMCO PROJECT I BV		3	100,00 %	3		3					243
SA CROSSROADS PROPERTY INVESTORS			100,00 %	1		0					
SCI FOUR TRIANGLE			99,91 %	2		0					
SISTEMAS EDGERTON II SL	3	(1)	100,00 %	6		1	4				
SOCIÉTÉ DE TAYVINH	15 078	2	97,66 %	21		18					1
SOCIÉTÉ FONCIÈRE IMMOBILIÈRE			100,00 %	4		0				1	(1)
SOUTH PACIFIC REAL ESTATE SL	3	2	100,00 %	5		5					
TRIANGLE RENAN PARTICIPATION	4	32	100,00 %	42		42		80			(4)
TRINITY DEFENSE	1		100,00 %	1		1	59			18	6
U&R MANAGEMENT BV		2	100,00 %								
UNIBAIL-RODAMCO PARTICIPATIONS		3	100,00 %	5		5					(1)
UNIBAIL-RODAMCO REAL ESTATE SL	14	(2)	100,00 %	29		29	68			5	9
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN S.L.U.	50	87	100,00 %	773		773	821			154	43
UNIBAIL-RODAMCO SIF France	22	2	100,00 %	77	42	21					(1)
UNIBAIL-RODAMCO SPAIN SL	43	35	100,00 %	150		111	42			27	8
UNIBAIL-RODAMCO STEAM SL	4	18	51,11 %	210		210	220			61	
UNIBAIL-RODAMCO TH BV	2 972	(2 644)	100,00 %	4 938		2 077					169
UNI-COMMERCES	1 008	1 100	99,99 %	2 297		2 297				40	81
UNIWATER		13	100,00 %	22		15					109

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Sociétés €M	Capital	Quotient participations autres que le capital, avant affectation du résultat	Quote- part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Montant de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des autorisations et avances données	Chiffre d'affaires HT	Résultat social 2024	Dividende perçu en 2024 et remontée de résultat
UR VERSAILLES CHANTIERS			99,90 %								
UR-PHOBOS		(2)	100,00 %	10		2				1	
VALOREXPO			100,00 %								
VILLAGE 5 DÉFENSE	5	12	100,00 %	5		5		3		(2)	
VILLAGE 7 DÉFENSE	2	5	100,00 %	2		2				(4)	
VILLAGE 8 DÉFENSE			100,00 %								
WESTFIELD CORPORATION LIMITED	404	188	100,00 %	1 250		506				60	
WESTFIELD ENERGY SL			100,00 %								
TOTAL I	20 569	990		19 292	586	14 548	1 993	111	348	453	648
2. Participations détenues entre 10 % et 50 %											
GENIEKIOSK			50,00 %	1		0					
LA ROUBINE	3		50,00 %	1		1					
SCILE SEXTANT		(54)	48,00 %	5		5	6	5		2	
SIAGNE NORD	5	4	22,48 %	2		2				(1)	
SP POISSY RETAIL ENTERPRISES			50,00 %								
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD N.V.	120	5 945	40,50 %	4 851		3 441	264			(14)	
WHL USA ACQUISITIONS INC.	493	507	25,20 %	527		237				(110)	
TOTAL II	621	6 402		5 387	0	3 686	270	0	5	(123)	0
Autres participations				7		7					1
TOTAL	21 190	7 392		24 686	586	18 241	2 263	111	353	330	649

Note 5. Prêts et autres actifs financiers

(€)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Impact variation de cours de change	31/12/2024
Prêts aux filiales – principal	13 694 043	3 433 672	(7 306 486)	73 165	9 894 394
Intérêts courus sur prêts	119 901	67 847	(119 901)		67 847
Autres prêts	149		(339)		10
TOTAL	13 814 093	3 501 519	(7 426 526)	73 165	9 962 251

(€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises sur dotations		Autres mouvements	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciations sur prêt filiale	746 837		(746 837)		61 217	61 217
TOTAL	746 837		(746 837)	0	61 217	61 217

Au cours de 2024, les dépréciations sur prêts concernant les prêts avec la filiale URW NV ont été reprises à la suite de l'apport de ces créances à URW NV en prime d'émission. Au 31 décembre 2024, les dépréciations sur prêts concernent un prêt avec la société Westfield Italian Holdings Sarl.

Les prêts aux filiales au 31 décembre 2024 sont remboursables aux échéances suivantes :

À un an ou plus*	2 098 M€
De un an à 5 ans	6 331 M€
À plus de 5 ans	1 465 M€
TOTAL	9 894 M€

Note 6. Créances

€)	31/12/2024	31/12/2023
Groupe et associés	2 720 292	3 304 413
Différence d'évaluation sur dérivés	202 516	88 592
Produits à recevoir sur dérivés	67 462	104 120
Autres débiteurs divers	97 734	126 714
Créances clients	72 941	68 863
État, autres collectivités	40 668	31 450
Personnel et comptes rattachés	3 220	3 317
Clients douteux ou litigieux	15 767	14 005
TOTAL	3 220 600	3 741 474

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

Le poste « Différences d'évaluation sur dérivés » correspond aux soultes des cassages de *swaps* de couverture intervenus en 2024 pour 151,8 M€ et sur les exercices antérieurs pour 50,7 M€.

Les « Autres débiteurs divers » sont relatifs essentiellement aux appels de fonds relatifs à la co-maîtrise d'ouvrage sur le projet Gaité Montparnasse.

Le poste « Créances clients » comprend notamment les factures à établir, le solde des franchises et paliers étalés concernant l'activité immobilière et les soldes clients relatifs à la refacturation des *Group Service Charges*.

Dépréciations des créances

€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Autres mouvements	Montant fin d'exercice
			Spécifiques	Généralistes		
Dépréciations pour créances douteuses	11 339	4 318	(341)	(768)	(2 347)	12 801
Dépréciations sur compte courant filiale	150					150
TOTAL	11 489	4 918	(341)	(768)	(2 347)	12 951

(1) Reclassement du poste « Clients douteux ou litigieux » au poste « Dépréciations pour créances douteuses ».

Note 7. Trésorerie et instruments financiers

€)	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts à terme	2 756 663	2 191 837
Comptes bancaires débiteurs	1 452 624	2 737 375
Instruments de trésorerie	104 906	165 401
TOTAL	4 314 193	5 094 613

Il n'y a pas de différence entre la valeur d'inventaire des dépôts à terme au bilan et leur valeur de marché.

Les placements en dépôts à terme ont des durées d'échéance à court ou moyen terme :

- Soit avec une échéance de 3 mois avec un taux fixe ou un taux variable fixé d'avance ;
- Soit avec une échéance allant jusqu'à 18 mois avec la possibilité de retirer les fonds placés par anticipation en respectant un préavis de 32 jours. Le taux de rémunération est dans ce cas-là revu généralement tous les 3 mois.

Le poste « Instruments de trésorerie » comprend essentiellement des soultes payées à la mise en place de *swaps* de taux d'intérêt restant à établir.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 8. Charges constatées d'avance

€C)	31/12/2024	31/12/2023
Frais généraux	29	56
TOTAL	29	56

Note 9. Charges à répartir

€C)	31/12/2024	31/12/2023
Frais sur emorunts auprès des établissements de crédit	23 535	18 276
Frais sur emprunts obligataires	54 283	55 814
Frais sur titres hybrides	13 834	18 573
Primes d'émission sur emprunts obligataires	62 252	71 507
TOTAL	153 904	164 170

Note 10. Écart de conversion actif

€C)	31/12/2024	31/12/2023
Prêt fiduciaire en SEK	135 387	113 507
Prêt fiduciaire en GBP	4 742	0
Prêt fiduciaire en PLN	0	24
Prêt fiduciaire en USD	0	11 703
Dérivés	0	7 830
TOTAL	140 129	138 064

Note 11. Produits à recevoir

€C)	31/12/2024	31/12/2023
Actifs financiers	67 847	119 901
Autres créances clients	46 178	47 036
Fournisseurs et comptes rattachés	613	621
États et autres collectivités	8 798	8 111
Groupe et associés	9 668	16 831
Autres créances	72 534	124 826
TOTAL	205 638	315 326

La diminution du poste « Actifs financiers » s'explique essentiellement par la baisse des intérêts courus sur prêts à la suite de l'apport des créances sur URW America Inc à URW NV.

Au 31 décembre 2023, le poste « Autres créances » comprenait des intérêts à recevoir sur Caps pour un montant de 57,5 M€. Au 31 décembre 2024, il n'y a pas d'intérêts à recevoir sur Caps.

Note 12. Variation des capitaux propres au 31 décembre 2024

Nombre d'actions : 142 629 547

Valeur nominale : 5 €

K€	Avant répartition 31/12/2023	Affectation du résultat 2023	Mouvements 2024	Avant répartition 31/12/2024
Capital	695 207		17 491⁽¹⁾	713 148
Réserves	13 660 909	(96 874)	20 443	13 584 478
Prime d'émission	2 655 264		7 510 ⁽¹⁾	2 662 774
Prime d'apport	10 835 822		12 933	10 848 755
Réserve légale	69 144			69 144
Autres réserves	96 874	(96 874)		0
Réserve pour conversion euro	3 805			3 805
Report à nouveau	(2 341 155)	(488 537)		(2 829 692)
Résultat	(585 411)	585 411	943 172	943 172
Provisions réglementées	29 066			29 066
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	11 458 616	0	981 556	12 440 172
Dividende		0		

(1) Les mouvements sur le capital et les réserves correspondent principalement à l'augmentation de capital dans le cadre de l'acquisition d'une participation dans URW Germany, à l'augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise, à l'émission d'Actions de Performance et à la levée d'options.

En l'absence de bénéfice distribuable, l'obligation de distribution SIIC créée en 2024 de 520,7 M€ ainsi que l'obligation résiduelle des exercices précédents, à savoir 2 001,2 M€, seront reportées sur le premier exercice présentant une capacité de distribution positive et les exercices ultérieurs en tant que de besoin. Le montant total des obligations de distribution reportées s'élève à 2 521,9 M€.

Évolution du nombre d'actions composant le capital

	Nombre d'actions
Au 01/01/2023	138 767 088
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise	128 408
Levées d'options	0
Attribution d'actions de performance	145 895
Au 31/12/2023	139 041 391
Augmentation de capital dans le cadre de l'acquisition d'une participation dans URW Germany	3 254 000
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise	108 496
Levées d'options	59 150
Attribution d'actions de performance	166 510
Au 31/12/2024	142 629 547

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 13. Autres fonds propres

MO	31/12/2024	31/12/2023
Titres hybrides	1 844 800	1 844 800
TOTAL	1 844 800	1 844 800

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 2 tranches :

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

En 2023, URW a lancé une offre d'échange au pair sur la première tranche de ses obligations hybrides ramenant le portefeuille hybride global du Groupe à 1 845 millions d'euros.

Ce portefeuille comprend au 31 décembre 2024 :

- 750 M€ avec un coupon de 2,875 % émis en avril 2018 et une première période de *non call* de 8 ans ;
- 99,8 M€ avec un coupon à 2,125 % émis en avril 2018 et une première période de *non call* de 5,5 ans ; et
- 995 M€ avec un coupon à 7,25 % émis en juillet 2023 et une première période de *non call* de 5,25 ans.

Note 14. Provisions pour risques et charges

MO	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Provisions pour risque d'exploitation	8 865	1 093	(435)		9 523
Provisions pour perte de change	130 234	21 622	(24)	(11 703)	140 129
Autres provisions	46 140	10 048	(42 186)	(3 600)	10 402
TOTAL	185 239	32 763	(42 645)	(15 303)	160 054

La variation du poste « Provisions pour perte de change » s'explique principalement par des dotations de provisions pour écart de conversion actif à la suite de la baisse du cours de la couronne suédoise et de reprises de provisions pour écart de conversion actif à la suite de l'échéance de dépôts à terme en dollars américains.

La variation du poste « Autres provisions d'exploitation » s'explique essentiellement par une reprise pour risque filiale sur la société URSIF France pour 28,3 M€, une reprise de provision pour risque de 7,8 M€ concernant des achats à terme de dollars américains, une reprise de provision pour risque de 7,5 M€ concernant une indemnité pour travaux sur l'actif Les Ateliers Gaité et des dotations pour risque pour impôts pour 10,0 M€.

Note 15. Emprunts et dettes financières

(€)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Impact variation de cours de change	31/12/2024
Emprunts obligataires	18 039 207	1 478 139	(870 769)		18 646 577
Dettes principales	17 862 186	1 300 000	(693 748)		18 468 438
Intérêts courus	177 021	178 139	(177 021)		178 139
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	945 617	11 564	(520 617)		436 564
Dettes principales	937 500		(512 500)		425 000
Intérêts courus	6 674	7 619	(6 674)		7 619
Comptes bancaires créditeurs	1 443	3 945	(1 443)		3 945
Emprunts et dettes financières divers	4 007 140	457 198	(1 809 536)	6 413	2 661 215
Dépôts et cautionnement	6 665	2 618	(2 105)		7 178
Autres emprunts	1 590 740		(914 168)	6 413	682 985
Dettes rattachées sur autres emprunts	33 965	8 098	(33 965)		8 098
Bons à moyen terme négociables	0				0
Dettes rattachées sur bons à moyen terme négociables	0				0
Billets de trésorerie	0				0
Dettes rattachées sur billets de trésorerie	0				0
Dettes rattachées sur titres hybrides	33 480	33 571	(33 480)		33 571
Comptes courants filiales	2 261 437	405 430	(745 015)		1 921 902
Remontées de résultats filiales	80 803	7 481	(80 803)		7 481
TOTAL	22 991 964	1 946 901	(3 200 922)	6 413	21 744 356

La variation du poste « Autres emprunts obligataires » s'explique par l'émission de deux emprunts obligataires dits « *Green bonds* » sous le programme EMTN pour un total de 1 300 M€ et le remboursement d'un emprunt obligataire dit « *Green bond* » pour un montant de 644 M€ à échéance février 2024 et une souche obligataire pour un montant de 50 M€ à échéance octobre 2024.

La variation du poste « Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit – Dette principale » concerne principalement au remboursement de 5 emprunts bancaires pour un montant total de 512,5 M€.

La variation du poste « Emprunt et dettes financières divers – Autres emprunts » est due essentiellement au remboursement d'emprunts pour un total de 964 millions de dollars américains avec une filiale du Groupe URW.

Au 31 décembre 2024, le poste « Comptes courants filiales » est composé de financements consentis principalement par les filiales suivantes :

- Rodamco Europe Properties BV : 526 M€ ;
- Uni-Expos : 179 M€ ;
- Westfield UK & Europe Finance PLC : 133 M€ ;
- Rodamco Europe Finance BV : 133 M€ ;
- URW Invest GmbH : 121 M€ ;
- Rodamco Sverige AB : 120 M€ ;
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 83 M€ ;
- Rodamco France : 62 M€ ; et
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 58 M€.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Caractéristiques des emprunts obligataires et EMTN

Date d'émission en date de valeur	Taux	Encours au 31/12/2024 (M€)	Echéance
Novembre 2010	Taux fixe 4,170 %	41	Novembre 2030
Octobre 2011	Taux fixe 4,100 %	27	Octobre 2031
Novembre 2011	Taux fixe 4,050 %	20	Novembre 2031
Février 2013	Taux fixe 3,100 % sur un nominal de 700 millions de dollars de Hong Kong	69	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe 3,280 % sur un nominal de 585 millions de dollars de Hong Kong	58	Mars 2025
Octobre 2013	Taux fixe 3,900 % sur un nominal de 400 millions de dollars de Hong Kong	38	Octobre 2025
Mars 2014	Taux fixe 3,080 %	20	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,080 %	30	Avril 2034
Juin 2014	Taux fixe 2,500 %	600	Juin 2026
Avril 2015	Taux fixe 1,375 %	655	Avril 2030
Avril 2015	« Green Bond » Taux fixe 1,000 %	500	Mars 2025
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	Taux fixe 2,100 % durant 3 ans puis coupons structurés liés au swap de/à maturité constante 10 ans avec un taux plancher de 0 % et un taux plafond de 3,000 %	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 3,000 %	20	Mars 2027
Avril 2016	Taux fixe 1,125 %	500	Avril 2027
Avril 2016	Taux fixe 2,000 %	500	Avril 2036
Novembre 2016	Taux fixe 0,875 %	500	Février 2025
Décembre 2016	Taux fixe 2,740 % sur un nominal de 500 millions de dollars de Hong Kong	61	Novembre 2026
Février 2017	Taux fixe 1,500 %	600	Février 2028
Mai 2017	Taux fixe 1,500 %	500	Mai 2029
Mai 2017	Taux fixe 2,000 %	500	Mai 2037
Mai 2018	Taux fixe 1,125 %	800	Septembre 2025
Mai 2018	Taux fixe 1,875 %	900	Janvier 2031
Mai 2018	Taux fixe 2,250 %	500	Mai 2038
Juin 2018	Coupons structurés liés au swap de/à maturité constante 15 ans	40	Juin 2033
Décembre 2018	Taux fixe 2,000 %	100	Décembre 2033
Février 2019	Taux fixe 1,750 %	750	Février 2034
Février 2019	Taux fixe 1,000 %	750	Février 2027
Juillet 2019	Taux fixe 1,750 %	500	Juillet 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 2,000 %	750	Juin 2032
Décembre 2020	Taux fixe 0,625 %	1 000	Mai 2027
Décembre 2020	Taux fixe 1,375 %	1 000	Décembre 2031
Mai 2021	Taux fixe 0,750 %	650	Octobre 2028
Mai 2021	Taux fixe 1,375 %	600	Mai 2033
Décembre 2023	« Green Bond » Taux fixe 4,125 %	750	Décembre 2030
Septembre 2024	« Green Bond » Taux fixe 3,875 %	650	Septembre 2031
Septembre 2024	« Green Bond » Taux fixe 3,500 %	650	Septembre 2029
TOTAL		18 469	

Échéancier des emprunts et dettes financières

	À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Autres emprunts obligataires	2 832 779	5 830 798	9 983 000	18 646 577
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	0	0	0	0
Intérêts courus	0	0	0	0
Emprunts obligataires	2 654 640	5 830 798	9 983 000	18 468 438
Intérêts courus	178 139	0	0	178 139
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	11 564	425 000	0	436 564
Emprunts bancaires	0	425 000	0	425 000
Intérêts courus sur emprunts bancaires	7 619	0	0	7 619
Comptes bancaires créditeurs	3 945	0	0	3 945
Emprunts et dettes financières divers	2 661 215	0	0	2 661 215
Dépôts et cautionnement	7 178	0	0	7 178
Autres emprunts	682 985	0	0	682 985
Dettes rattachées sur autres emprunts	8 098	0	0	8 098
Bons à moyen terme négociables	0	0	0	0
Dettes rattachées sur bon à moyen terme négociable	0	0	0	0
Billets de trésorerie	0	0	0	0
Dettes rattachées sur billet de trésorerie	0	0	0	0
Dettes rattachées sur titres hybrides	33 571	0	0	33 571
Comptes courants filiales	1 921 902	0	0	1 921 902
Remontées de résultats filiales	7 431	0	0	7 431
TOTAL	5 505 558	6 255 798	9 983 000	21 744 356

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.

Niveaux des ratios/covenants financiers applicables en Europe au Groupe Unibail-Rodamco-Westfield

Ratios	Limite	31/12/2024	31/12/2023
Ratio d'endettement (%)	< 60 %	41,8 %	41,8 %
Ratio de couverture des intérêts (ICR)	> 2x	4,2 %	4,2x
Ratio de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette	> 4 %	8,3 %	7,8 %

Ces covenants sont testés 2 fois par an sur la base des états financiers IFRS du Groupe. Au 31 décembre 2024 :

- L'ensemble de ces covenants sont respectés ;
- 100 % 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 ;
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe nécessitent un ratio ICR supérieur à 2x au niveau Groupe ou de la société emprunteuse ; et
- 100 % 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'intérêt

URW SE est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt 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'intérêt de la Société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie, et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, URW SE utilise des produits dérivés (principalement des caps et des swaps) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Elle centralise et gère elle-même l'ensemble des opérations traitées.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

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, URW SE ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

Note 16. Autres dettes

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Fournisseurs et comptes rattachés	40 817	53 332
Personnel et organismes sociaux	13 121	10 346
État, autres collectivités	18 014	5 068
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	28 627	19 420
Autres dettes	577 818	469 533
Sur activité immobilière et clients	87 919	117 465
Sur instruments dérivés et autres opérations financières	489 597	351 722
Autres dettes diverses	302	346
TOTAL	678 397	557 699

Le poste « Dette sur immobilisations et comptes rattachés » comprend les factures à recevoir sur les travaux de l'ensemble immobilier du CNIT pour 15,2 M€, de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 7,7 M€ et du centre commercial Les Ateliers Gaité pour 2,6 M€.

La variation du poste « Autres dettes sur instruments dérivés et autres opérations financières » s'explique essentiellement par les frais relatifs aux *swaps* de taux d'intérêt mis en place au cours de 2024 (-188,5 M€) et la variation de la valeur des *swaptions* en position isolée (-54,2 M€).

Note 17. Produits constatés d'avance

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Activité immobilière	5 301	3 162
Souche sur dette groupe	5	24
Commission de montage sur prêts filiales	7 025	54 527
TOTAL	12 331	57 713

La variation du poste « Commission de montage sur prêts filiales » s'explique essentiellement par l'étalement complet au cours de 2024 de commissions de montage (-49 M€) à la suite de l'apport de prêts par URW SE en primes d'émission à URW NV.

Note 18. Écart de conversion passif

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Prêt filiales en CZK	10 958	24 954
Prêt filiales en DKK	74	101
Prêt filiales en PLN	17 234	12 595
Prêt filiales en USD	141 263	130 962
Dette groupe en GBP	0	2 194
Dette groupe en SEK	0	11 316
TOTAL	169 529	182 122

Note 19. Charges à payer

(K€)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts et dettes financières divers	227 428	251 140
Clients et comptes rattachés	1 547	2 128
Fournisseurs et comptes rattachés	51 993	54 838
Personnel et comptes rattachés	6 594	5 899
Sécurité sociale et organismes sociaux	5 489	4 032
États et autres collectivités	5 761	1 824
Comptes courants filiales	4 825	2 468
Autres dettes	22 117	50 511
TOTAL	325 754	372 840

Note 20. État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

État des échéances des créances

(K€)	Montant brut	Moins de l'actif Échéance	
		A un an au plus	A plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Autres titres immobilisés	0	0	0
Prêts ⁽¹⁾	9 962 241	2 166 082	7 796 159
Autres	10	0	10
Créances de l'actif circulant			
Créances clients et comptes rattachés			
Clients douteux ou litigieux	15 767	15 767	0
Autres créances clients	72 941	39 337	33 604
Autres			
Personnel et comptes rattachés	3 220	3 220	0
État, autres collectivités	40 668	40 668	0
Groupe et associés	2 720 292	2 720 292	0
Produits à recevoir sur dérivés	67 462	67 462	0
Autres débiteurs divers	97 734	97 734	0
Différence d'évaluation sur dérivés	202 516	125 573	76 943
Charges constatées d'avance			
Frais généraux	29	29	0
TOTAL	13 182 880	5 276 164	7 906 716
(1) Prêts accordés en cours d'exercice	3 433 672		
Prêts remboursés en cours d'exercice	7 306 486		

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

État des échéances des dettes

(K€)	Montant brut	Degré d'exigibilité au passif Échéance		
		À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires ⁽¹⁾	18 646 577	2 832 779	5 830 798	9 983 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	436 564	11 564	425 000	0
Emprunts et dettes financières divers ⁽¹⁾	2 661 215	2 661 215	0	0
Avances et acomptes reçus	1 773	1 773	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	40 817	40 817	0	0
Dettes fiscales et sociales				
Personnel et organismes sociaux	13 121	13 121	0	0
État, autres collectivités	18 014	18 014	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	28 627	28 627	0	0
Autres dettes	577 818	200 049	92 717	285 052
Produits constatés d'avance				
Activité immobilière	5 301	5 301	0	0
Soules sur dette groupe	5	5	0	0
Commission de montage sur prêts filiales	7 025	2 969	4 156	0
TOTAL	22 436 857	5 816 134	6 352 671	10 268 052
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 300 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 120 416			

Note 21. Produits d'exploitation

21.1. Chiffre d'affaires

(K€)	2024	2023
Activité immobilière	88 382	87 580
Secteur « Bureaux & Autres »	42 686	41 315
Secteur « Centres Commerciaux »	43 243	43 943
Secteur « Congrès & Expositions »	2 453	2 322
Autres refacturations	109 631	112 465
TOTAL	198 013	200 045

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€)	2024	2023
Reprises sur dépréciations	9 418	4 043
Reprises provisions litiges	8 309	2 326
Reprises dépréciations clients douteux	1 109	1 717
Reprises dépréciations immeubles	0	0
Charges refacturées et transfert de charges	25 408	23 949
TOTAL	34 826	27 992

Les charges refacturées et transferts de charges 2024 se composent de :

- Refacturation de charges locatives pour 17 M€ ;
- Refacturation de taxes pour 3,7M€ ;
- Refacturation de travaux pour 2,5 M€ ;
- Refacturation de frais marketing pour 1,8 M€ ; et
- Refacturation d'honoraires de gestion pour 0,4€ .

21.3. Autres produits

(€)	2024	2023
Droits d'entrée	765	3 537
Redevance speciality Leasing	2 293	667
Autres produits	5 433	9 502
TOTAL	8 491	13 706

En 2023, le poste « Autres produits » comprenait des intérêts et pénalités de retard reçus de Réseau ferré de France dans le cadre des travaux Ecole impactant l'ensemble immobilier du CNIT pour un montant de 9,0 M€.

Note 22. Charges d'exploitation

22.1. Autres achats et charges externes

(€)	2024	2023
1- ÉQUIPEMENT, MATÉRIEL ET TRAVAUX	0	0
2- ACHATS NON STOCKÉS	319	1 197
3- SERVICES EXTÉRIEURS	19 921	22 199
Activité immobilière	17 710	19 832
Locations et charges locatives	15 117	16 857
Entretiens et réparations	2 753	2 787
Assurances	(160)	188
Frais généraux	2 211	2 367
Locations et charges locatives	257	248
Entretiens et réparations	11	8
Assurances	1 370	1 547
Divers	573	564
4- AUTRES SERVICES EXTERNES	117 473	121 911
Activité immobilière	4 851	4 436
Frais généraux	112 622	117 425
TOTAL	137 713	145 307

Le poste « Autres services externes – Frais généraux » comprend notamment des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe en diminution en 2024 de -9,3 M€.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

22.2. Impôts, taxes et versements assimilés

€C:	2024	2023
Impôts et taxes sur rémunérations	1 203	1 059
Taxes foncières et autres taxes récupérables	5 217	5 014
Autres impôts et taxes	838	908
TOTAL	7 258	6 981

22.3. Frais de personnel

€E:	2024	2023
Salaires et traitements	10 360	9 777
Charges sociales	4 474	4 149
TOTAL	14 834	13 926

22.4. Dotations aux amortissements sur actifs non courants et charges à répartir

€C:	2024	2023
Actifs corporels	58 993	56 503
Charges à répartir		
Frais sur emprunts	18 781	14 603
Frais sur titres nyctides	4 637	3 698
TOTAL	82 411	74 804

La variation du poste « Actifs corporels » est principalement due aux amortissements pour 2,0 M€ sur les travaux de l'ensemble immobilier du CNIT mis en service en mai 2024.

La variation du poste « Charges à répartir – Frais sur emprunts » est essentiellement due aux étalements des frais relatifs aux émissions d'emprunts obligataires « Green bonds » intervenues en décembre 2023 et en septembre 2024 (pour 2,1 M€) et aux mises en place de ligne de crédit sur 2024 (pour 1,7 M€).

22.5. Dotations aux dépréciations et provisions

€E:	2024	2023
Actifs non courants	15 222	60 928
Actifs circulants	4 918	7 787
Risques et charges	878	19
TOTAL	21 018	68 734

En 2024, le poste « Actifs non courants » comprend des dotations pour dépréciation du centre commercial Les Ateliers Gaité et centre commercial Amstelveen.

22.6. Autres charges d'exploitation

€E:	2024	2023
Jetons de présence	1 259	1 111
Indemnités d'évictions et de résiliations versées	0	0
Créances irrécouvrables et charges diverses de gestion location simple	6 827	11 936
TOTAL	8 086	13 047

La variation du poste « Créances irrécouvrables et charges diverses de gestion location simple » est principalement due aux indemnités versées pour nuisance provenant de travaux relatifs au centre commercial Les Ateliers Gaité en 2023 (9,6 M€).

Note 23. Produits financiers

23.1. Produits financiers de participation

2024	2023
Remontées de résultat filiales	59 655
Dividendes	309 472
Autres	4 578
TOTAL	373 705

Les remontées de résultat des sociétés transparentes concernent principalement les sociétés Financière 5 Malesherbes (17,8 M€), Trinity (5,7 M€) et Gaîté Parking (5,2 M€).

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 2024 au titre du résultat 2023 sont :

- **Rodamco France** : 242,5 M€ (76 M€ en 2023) ;
- **Unibail-Rodamco Spain SL** : 218,9 M€ (0 M€ en 2023) ;
- **Uni-Commerces** : 108,7 M€ (114 M€ en 2023) ;
- **Unibail-Rodamco Retail Spain SL** : 42,6 M€ (64 M€ en 2023) ;
- **Proyectos Inmobiliarios Kansar III SL** : 0 M€ (24 M€ en 2023) ;
- **Unibail-Rodamco Real Estate SL** : 0 M€ (12 M€ en 2023) ;
- **Global Etsy Investments SL** : 0 M€ (12 M€ en 2023) ; et
- **Unibail-Rodamco Steam SL** : 0 M€ (0,5 M€ en 2023).

23.2. Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant

2024	2023
Produits des prêts aux filiales	568 665
TOTAL	568 665

En 2024, les filiales contributrices sont principalement Westfield America LP pour 93 M€, URW America Inc. pour 53 M€, Unibail-Rodamco Polska Sp zoo pour 53 M€, Unibail-Rodamco Retail Spain SL pour 45 M€, Unibail-Rodamco USQ Bleu 1 GmbH & Co pour 25 M€, Wood Sp zoo pour 21 M€, Viparis Porte de Versailles pour 19 M€, Rodamco Retail Deutschland BV pour 18 M€ et Unibail-Rodamco Steam SL pour 17 M€.

23.3. Autres intérêts et produits assimilés

2024	2023
Agios bancaires	41 742
Intérêts sur comptes courants filiales	54 826
Produits sur caps, floors et swaps	533 834
Étalement commission sur prêts filiales	5 671
Intérêts sur valeurs mobilières	102 914
Autres produits financiers	2 073
TOTAL	740 860

Le poste « Produits sur caps, floors et swaps » comprend en 2024 des intérêts pour un montant total de 409,4 M€, l'étalement des soultes liées aux restructurations de swaps de couverture intervenues lors des exercices précédents pour un montant de 40,9 M€, des soultes de cassage de swaps de taux d'intérêt et de caps intervenu au cours de l'exercice comptabilisées en compte de résultat pour un montant de 20,5 M€, des primes de floors pour 5,8 M€.

La variation du poste « Intérêts sur valeurs mobilières » s'explique par la hausse des encours en dépôts à terme (voir note 7) et l'augmentation de leur rémunération.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

23.4. Reprises sur dépréciations et transfert de charges

(K€)	2024	2023
Reprise provision sur titres de participations	232 096	39 860
Reprises sur provisions écarts de change	11 727	68 306
Reprise provision risque sur filiales	28 568	4 393
Reprise dépréciation sur créances rattachées à des participations	746 837	0
Reprise provision pour risque de change sur les dérivés	7 830	0
TOTAL	1 027 058	112 559

En 2024, la Société a enregistré une reprise de provision sur les titres des filiales suivantes :

- **URTH BV** : 143,3 M€
- **Westfield Corporation Limited** : 45,3 M€ ;
- **Doria** : 26,9 M€ ;
- **Unibail-Rodamco Real Estate SL** : 12,0 M€ ;
- **WHL USA Acquisitions Inc.** : 2,2 M€ ; et
- **Société de Tay Ninh** : 0,5 M€.

Des reprises pour risques filiales ont également été enregistrées concernant les filiales suivantes :

- **URSIF France** : 28,3 M€ ; et
- **Circlo SL** : 0,2 M€.

Le poste « Reprise dépréciation sur créances rattachées à des participations » concerne une reprise pour dépréciation de prêts avec la société URW NV.

23.5. Différences positives de change

(K€)	2024	2023
Gain de change USD	231 546	75 446
Gain de change GBP	8 677	4 977
Gain de change CZK	7 707	162
Gain de change SEK	2 176	5 841
Gain de change PLN	1 369	1 976
Gain de change DKK	6	6
Gain de change autres	21	25
TOTAL	251 502	88 433

Note 24. Charges financières

24.1. Dotations financières aux amortissements et dépréciations

(K€)	2024	2023
Amortissements		
Prime d'émission emprunts obligataires	11 880	12 127
Provisions pour risques		
Risque de change sur prêt	16 880	11 703
Risque de change sur emprunt	4 742	0
Risque de change sur dérivé	0	7 830
Risque filiale	0	313
Dépréciations et provisions		
Sur titres de participation (dont mais)	1 130 602	490 313
Sur créances rattachées à des participations	0	490 205
TOTAL	1 164 104	962 491

En 2024, des provisions ont été enregistrées sur les titres de participation (voir note 4).

24.2. Intérêts et charges assimilés

(K€)	2024	2023
Agios bancaires	43 487	43 807
Commission sur caution et crédits confirmés	27 129	18 987
Intérêts sur emprunts	107 492	88 462
Intérêts sur emprunts obligataires	310 602	286 892
Intérêts sur comptes courants	17 713	7 121
Intérêts sur titres hybrides	98 923	72 377
Charges sur caps, floors et swaps	527 567	672 209
Charges financières sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP »)	0	52
Remontées de résultat filiales	7 405	80 670
TOTAL	1 140 318	1 270 577

La hausse des intérêts sur emprunts obligataires est principalement due à l'augmentation des encours au cours de l'exercice (voir note 15).

La variation du poste « Intérêts sur titres hybrides » s'explique essentiellement par l'émission courant 2023 de nouveaux instruments hybrides à un taux plus élevé que les émissions précédentes.

En 2024, le poste « Charges sur caps, floors et swaps » comprend des intérêts pour un montant de 352,9 M€, l'étalement des soultes liées aux restructurations de swaps de couverture intervenues lors des exercices précédents pour un montant de 111,6 M€, des étallements de primes de caps et de floors pour un montant de 29,1 M€, des soultes de passage de swaps de taux d'intérêt devenus non couvrant intervenu au cours de l'exercice comptabilisées en compte de résultat pour un montant de 23,4 M€ et des soultes de passage de caps pour un montant de 10,6 M€.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

24.3. Différences négatives de change

(k€)	2024	2023
Perte de change USD	46 500	75 171
Perte de change GBP	9 951	3 907
Perte de change SEK	2 200	65 530
Perte de change PLN	1 142	773
Perte de change CZK	118	851
Perte de change DKK	7	8
Perte de change autres	4	11
TOTAL	59 922	146 251

Note 25. Résultat exceptionnel

(k€)	2024	2023
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	166	520
Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	76 629	(214)
Provisions réglementées	0	(2 514)
Autres produits et charges exceptionnels	(8 600)	(5 877)
TOTAL	68 195	(8 085)

Le poste « Plus et moins-value sur cession d'actifs financiers » comprend essentiellement la plus-value de cession des titres de la société Gaité Bureaux pour un montant de 75,7 M€.

Le poste « Autres produits et charges exceptionnels » comprend une provision pour risque d'impôts pour un montant de 9,8 M€.

Note 26. Impôts sur les sociétés

(k€)	2024	2023
Impôt sur les bénéfices	0	(1)
TOTAL	0	(1)

Note 27. Éléments concernant les entreprises liées

Les conventions conclues entre URW 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
ACTIF				
Autres créances				
	BURES-PALISEAU	maison-mère ultime	1 974	compte courant non rémunéré
	CNIT DÉVELOPPEMENT	maison-mère ultime	22 769	compte courant non rémunéré
	FINANCIÈRE 5 MALESHERBES	maison-mère ultime	24 920	compte courant non rémunéré
	GAÏTÉ PARKINGS	maison-mère ultime	18 007	compte courant non rémunéré
	GALILÉE-DÉFENSE	maison-mère ultime	71 985	compte courant non rémunéré
	MALTESE	maison-mère ultime	851	compte courant non rémunéré
	MARCEAU BUSSY-SUD	maison-mère ultime	6 932	compte courant non rémunéré
	MONTHÉRON	maison-mère ultime	1 741	compte courant non rémunéré
	NOTILIUS	maison-mère ultime	592	compte courant non rémunéré
	SCI BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS	maison-mère ultime	9 357	compte courant non rémunéré
	TRINITY DÉFENSE	maison-mère ultime	238 911	compte courant non rémunéré
	VILLAGE 8 DÉFENSE	maison-mère ultime	2 178	compte courant non rémunéré
PASSIF				
Emprunts et dettes financières divers				
	TOUR TRIANGLE	maison-mère ultime	7	compte courant non rémunéré
	UR VERSAILLES CHANTIERS	maison-mère ultime	3 230	compte courant non rémunéré

Note 28. Engagements hors bilan

28.1. Instruments financiers

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

Les emprunts à taux variable ou variabilisé par des micro-swaps contractés par URW SE sont couverts par des contrats de swaps de taux et de coas.

Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers s'élève à -582,1 M€ et n'est pas provisionnée dans les comptes car il s'agit d'instruments de couverture.

Au 31 décembre 2024, URW SE détient également dans son portefeuille d'instruments dérivés des instruments en position ouverte isolée.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

La répartition de la juste valeur nette par type d'instrument est présentée dans le tableau ci-dessous.

€G	31/12/2024		31/12/2023	
	Notionnel par type d'instrument équivalent €	Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument) équivalent €	Notionnel par type d'instrument équivalent €	Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument) équivalent €
INSTRUMENTS DE COUVERTURE				
Instruments dérivés de taux hors-groupe				
Caps EUR	0	0	7 550 000	(170)
Collars EUR	0	0	8 000 000	90 968
Floors EUR	0	0	5 250 000	(13 315)
Swaps EUR	30 815 000	(531 944)	34 515 000	(515 203)
Swaps USD	2 189 816	3 030	2 058 824	(681)
Receveur swaptions EUR ⁽¹⁾	6 500 000	(98 379)	4 000 000	(92 179)
Swaps de devises	315 438	45 280	315 438	16 307
Instruments dérivés de taux intra-groupe				
Swaps USD	2 189 816	1 350	1 809 955	1 263
Swaps de devises	323 750	(1 417)	323 750	13 214
TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE	42 333 820	(582 080)	63 822 967	(499 796)
POSITIONS OUVERTES ISOLÉES				
Receveur swaptions EUR	10 000 000	(36 576)	12 500 000	(100 536)
Achat à terme USD	0	0	1 276 018	(6 309)
Floors EUR	7 900 000	8 658	0	0
Swaps de devises	2 018 271	22 091	0	0
TOTAL POSITIONS OUVERTES ISOLÉES	19 918 271	(5 827)	13 776 018	(106 844)
TOTAL	62 252 091	(587 907)	77 598 985	(606 640)

(1) Couverture dérivée sans prime de risque.

Les charges et produits relatifs à ces instruments financiers sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat (voir notes 23.3 et 24.2).

La répartition de ces charges et produits hors étaléments de primes et de soultes est présentée dans le tableau ci-dessous.

€G	2024		2023	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Instruments dérivés de taux hors-groupe				
Caps	99 154	(346)	173 267	(24 233)
Floors	1 835	0	483	0
Swaps	249 463	(280 486)	153 546	(220 166)
Receveur swaptions	0	0	0	0
Swaps de devises	11 504	(14 693)	13 447	(16 845)
Instruments dérivés de taux intra-groupe				
Swaps	36 230	(39 610)	40 470	(42 647)
Swaps de devises	11 232	(17 767)	11 204	(17 186)
TOTAL	409 418	(352 902)	392 417	(321 077)

28.2. Autres engagements reçus et donnés

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

(K€)	2024		2023	
	(en devises)	(€)	en devises:	€
Autres engagements reçus				
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en EUR		8 565 833		6 715 833
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en USD	0	0	536 000	435 068
Garanties reçues en EUR		29 671 862		26 542 267
Garanties reçues en HKD	2 935 000	363 756	2 935 000	340 038
TOTAL		38 601 451		34 083 206
Autres engagements donnés				
Accords de refinancement donnés, non utilisés en EUR		2 314 012		1 031 038
Accords de refinancement donnés, non utilisés en PLN	27 000	6 316	8 385	1 932
Accords de refinancement donnés, non utilisés en USD	95 579	92 000	316 370	286 308
Engagement travaux hors taxes restant à réaliser		600		16 395
Garanties données en EUR		815 436		2 259 888
Garanties données en DKK	100 000	13 409	100 000	13 418
Garanties données en GBP	800 000	964 809	800 000	920 545
Garanties données en SEK	110 000	9 599	110 000	9 913
Garanties données en USD	4 500 000	4 331 504	5 500 000	4 977 376
TOTAL		8 547 685		9 516 813

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, à la suite de l'acquisition de Westfield Corporation, des garanties croisées ont été mises en place entre les sociétés du Groupe Westfield et URW SE.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 29. Options et actions donnant accès au capital

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	Prix de souscription ajusté (€) ⁽¹⁾	Nombre d'options attribuées	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles
Plan 2015 (N°8)	2017	du 08/03/2021 au 07/03/2024	218,47	611 611	611 611	-	-
Plan 2018 (N°9)	2018	du 06/03/2022 au 05/03/2025	184,55	649 255	317 575	-	331 680
Plan 2019 (N°10)	2019	du 20/03/2022 au 19/03/2026	140,33	771 054	334 692	-	436 362
Plan 2020 (N°11)	2020	du 22/03/2023 au 21/03/2027	89,34	912 196	663 892	-	248 304
Plan 2021 (N°12)	2021	du 19/05/2024 au 18/05/2029	67,38	978 947	556 342	59 150	363 455
Plan 2022 (N°13)	2022	du 09/03/2025 au 08/03/2030	61,73	1 254 132	276 096	-	978 036
Plan 2023 (N°14)	2023	du 13/03/2026 au 13/03/2031	57,26	844 450	59 904	-	784 546
Plan 2024 (N°15)	2024	du 07/03/2027 au 08/03/2032	67,31	521 758	5 703	-	516 055
Total				6 543 403	2 825 815	59 150	3 658 438

(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 précédent.

(2) Les ajustements prennent en compte les distributions prélevées sur les réserves. En mai 2024, la Société a effectué une distribution prélevée sur les réserves et le prix de souscription ainsi que le nombre d'options ont été ajustés.

(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	Nombre d'actions de performance attribuées	Nombre cumulé d'actions de performance annulées	Nombre cumulé d'actions de performance acquises	Nombre d'actions potentielles
Mars 2022	833 434	169 440	1 736	662 258
Mars 2023	473 333	28 879	-	444 454
Mars 2024	420 027	3 735	-	416 292
Total	1 726 794	202 054	1 736	1 523 004

(1) Les bénéficiaires sont soumis à une période d'acquisition minimale de 3 ans, sans période de conservation.

(2) Les ajustements prennent en compte les distributions prélevées sur les réserves. En mai 2024, la Société a effectué une distribution prélevée sur les réserves et le nombre d'actions de Performance a ainsi été ajusté.

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

Plan d'actions de fidélisation

Point de départ de la période d'acquisition	Nombre d'actions de fidélisation attribuées ⁽¹⁾	Nombre cumulé d'actions de fidélisation annulées	Nombre cumulé d'actions de fidélisation acquises	Nombre d'actions potentielles
Mars 2023	134 326	16 183	418	117 745
Mars 2024	101 731	1 968	0	99 763
Total	236 057	18 131	418	217 508

(1) Les bénéficiaires sont soumis à une période d'acquisition minimale de 3 ans, sans période de conservation.

(2) Les ajustements prennent en compte les distributions prélevées sur les réserves. En mai 2024, le Groupe a effectué une distribution prélevée sur les réserves et le nombre d'Actions de Performance a ainsi été ajusté.

(3) L'acquisition de ces actions est soumise à condition de présence.

Note 30. Autres informations

30.1. Événements postérieurs à la clôture

Le 6 janvier 2025, le Groupe URW a cédé 15 % des titres de la SCI du Forum des Halles de Paris au travers d'une des filiales directe de la Société.

30.2. Titres de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE, détenus par des tiers qui font l'objet de nantissements

Au 31 décembre 2024, 4 006 444 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Il n'y a aucun titre nanti inscrit au nominatif pur.

30.3. Rémunération du Directoire

€ / personne	2024 ⁽¹⁾	2023
Revenu fixe	3 600	3 494
Prime variable	4 208	4 167
Autres avantages ⁽²⁾	1 274	1 154
TOTAL	9 082	8 815

(1) Correspond à la rémunération des membres du Directoire (c.-à-d. cinq membres au prorata de leur présence).

(2) Régimes de contribution supplémentaire, véhicules de fonction et autres avantages supplémentaires.

En 2024, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 147 379 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance et 147 379 Actions de Performance.

Au titre des performances 2024, les membres du Directoire recevront en 2025 une rémunération variable annuelle de 4 137 milliers €, après approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

30.4. Rémunération du Conseil de Surveillance

La rémunération du Conseil de Surveillance s'élève à 1 258 500 euros pour l'année 2024.

30.5. Effectif 2024

L'effectif moyen sur l'année 2024 est d'une personne. Au 31 décembre 2024, l'effectif est d'une personne.

30.6. Opérations conclues avec des membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire

Néant.

Unibail-Rodamco TH B.V.

Company Financial Information 2024

Company Income Statement

Unibail-Rodamco TH B.V.

As at December 31, 2024

<i>(in € millions)</i>	2024	2023
Corporate result before tax	(13)	(9)
Deferred tax	<u>5</u>	<u>(6)</u>
Corporate result after tax	(8)	(15)
Result of subsidiaries after tax	156	23
Net profit/(loss) after tax	<u>148</u>	<u>9</u>

Company Statement of Financial Position Unibail-Rodamco TH B.V.

As at December 31, 2024

(Before profit appropriation)

<i>(in € millions)</i>	2024	2023
Participations and investments in subsidiaries	2.080	1.729
Current assets	8	55
Total assets	2.088	1.784
Shareholder's equity		
<i>Share capital</i>	2.972	2.972
<i>Share premium</i>	1.839	1.699
<i>Legal reserves</i>	96	128
<i>Other reserves</i>	(3.431)	(3.471)
<i>Result for the year</i>	148	9
Total shareholder's equity	1.624	1.337
Provisions	3	8
Short-term liabilities	461	439
Total shareholder's equity and liabilities	2.088	1.784

Notes to the Company Financial information 2024

Unibail-Rodamco TH B.V.

As at December 31, 2024

1 General Accounting principles

General

Unibail-Rodamco TH B.V. is a limited liability company engaged in holding Group companies that invest in and manage property. The address of its registered office is Rembrandtweg 41, 1181 GE Amstelveen, The Netherlands. The Company's financial information is prepared for internal purposes only. The Company is exempted from the obligation to publish financial statements and the obligation to prepare full financial statements in accordance with Title 9 Book 2 of the Dutch Civil Code. This exemption is provided by article 403, Book 2 of the Dutch Civil Code. The Company's financial information is consolidated in the financial statements of its ultimate parent company Unibail-Rodamco-Westfield SE. The consolidated accounts of Unibail-Rodamco-Westfield SE have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) issued and interpreted by the International Accounting Standards Board (IASB) and as adopted by the European Commission per December 31, 2024. The financial information has not been audited.

The Company is incorporated on February 19, 2018 at Amsterdam. The Company's financial year coincides with the calendar year.

The Company's income statement is condensed in accordance with Section 402 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

Estimations and assumptions

Certain amounts recorded in the financial information reflect estimates and assumptions made by management, particularly with regards to the fair value of investment properties, the valuation of goodwill and intangible assets.

Foreign currency transactions and balances

The Company's financial information is presented in euros, which is the Company's functional and presentation currency.

Transactions in foreign currencies are translated into euros at the spot foreign exchange rate ruling at the date of the transaction. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the accounting date are translated into euros at the foreign exchange rate ruling at that date. Foreign exchange differences arising on translation are recognized in the income statement. Non-monetary assets and liabilities that are measured in terms of historical cost in foreign currency are translated using the exchange rate at the date of transaction. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies that are stated at fair value are translated into euros at foreign exchange rates ruling at the dates the fair value was determined.

Exchange differences arising on the settlement of currency transactions or on translating monetary items at rates different from those at which they were translated on initial recognition during the year or in previous financial statements are recognized in the income statement in the year in which they arise. Translation differences on non-monetary financial assets and liabilities that are stated at fair value are reported as part of the fair value gain or loss.

The results and financial position of all subsidiaries that have a functional currency different from the presentation currency are translated into the presentation currency as follows:

- the assets and liabilities are translated into euros at foreign exchange rates ruling at the accounting date,
- income and expenses are translated into euros at rates approximating the foreign exchange rates ruling at the dates of the transactions,

- all resulting exchange rate differences are recognized as a separate component of equity (currency translation reserve).

When a group company is sold, exchange differences that were recorded in equity are recognized in the income statement as part of the gain or loss on sale.

Participations and investments in subsidiaries

The participations and investment in subsidiaries are valued at equity method provided by article 362 paragraph 8 of Book 2 of the Dutch Civil Code. Under this method, participating interests are first carried at the group's fair value of the participating interests at acquisition date. After acquisition the value of the participating interests are adjusted with its share in the results of the participating interests and its share of changes recognized directly in the equity of the participating interests as from the acquisition date, determined in accordance with the accounting policies disclosed in these financial statements, less its share in the dividend distributions from the participating interests.

The group's share in the results of the participating interests is recognized in the income statement. If and to the extent the distribution of profits is subject to restrictions, these are included in a legal reserve. Furthermore the Company's share in direct equity increases and decreases of participating interests is also included in the legal reserve except for asset revaluations recognized in the revaluation reserve. The recognition of the revaluation reserve is subject to control. In the instance of minority or jointly control no revaluation reserve is recognized.

If a direct subsidiary or an indirect Dutch subsidiary has a negative equity the value is revalued at nil. The negative value of indirect foreign subsidiaries (granddaughters) is taken into account in the net asset value of subsidiaries. If subsequently the direct foreign subsidiary is negative, the subsidiary is revalued to nil.

Financial Instruments

Loans and receivables

Loans and receivables, acquired or granted, not held for the purpose of trading or sale, are recorded on the statement of financial position as "Loans and receivables". After initial recording, they are measured at amortized cost based on the effective interest rate. They may be subject to impairment when necessary.

Non-derivative financial liabilities

Non-derivative financial liabilities are measured after initial booking at amortized cost using the effective interest rate.

Income tax and deferred tax

Corporate income tax

Corporate income tax is calculated using appropriate local rules and rates.

Deferred tax

Deferred taxes are recognized in respect of all temporary differences between the carrying amount and tax base of assets and liabilities at each financial year-end. Deferred tax assets or liabilities are calculated based on total temporary differences and on tax losses carried forward, using the local tax rate that will apply on the expected reversal date of the concerned differences, if this rate has been set. Otherwise, they are calculated using the applicable tax rate in effect at the financial year-end date. Within a given fiscal entity or group and for a given tax rate, debit balances are booked to assets for the amount expected to be recoverable over a foreseeable period.

A deferred tax asset is recognized only to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which the temporary difference can be utilized.

The main deferred tax liabilities relate to the mark-to-market of investment properties, resulting in the recognition of a deferred tax liability for non-tax-exempt assets.

Current and non-current assets and liabilities

Assets and liabilities other than consolidated shareholders' equity are classified in the statement of financial position as "current" when they are due or payable within twelve months of the accounting date.

Investment properties

Investment properties, that are part of the participations and investments in subsidiaries, are valued at fair value. Transaction costs incurred for an asset deal are capitalized in the value of the investment property. For properties measured at fair value, the market value adopted by the Company is determined on the basis of appraisals by independent external experts, who value the Group's portfolio as at June 30 and December 31 of each year. A discount is applied to the gross value in order to reflect disposal costs and transfer taxes, depending on the country and on the tax situation of the property.

Investment Properties Under Construction (IPUC) are measured at fair value. In accordance with the Group's investment properties valuation method, they are valued at fair value by an external appraiser. Projects for which the fair value is not reliably determinable are valued at cost until such time that a fair value valuation becomes reliable, or until one year before the construction completion. The development project is eligible for a fair value measurement once all three following criteria are fulfilled:

- All administrative authorizations needed to complete the project are obtained
- The construction has started and costs are committed toward the contractor
- Substantial uncertainty in future rental income has been eliminated

If the time to delivery is less than one year, the project has to be taken at fair value. For the Investment Properties Under Construction whose fair value could be reliably measured, the difference between market value and cost value is entirely recognized in the income statement.

Investment Properties Under Construction carried at cost are subject to impairment tests, determined on the basis of the estimated fair value of the project. The fair value of a project is assessed by the Development & Investment teams through a market exit capitalization rate and the targeted net rents at completion. When the fair value is lower than net book value, an impairment provision is booked.

All other assets and liabilities are valued at historical cost, unless otherwise indicated.

2 Notes to the Company Financial Information

Participations and investments in subsidiaries

Participations and investments in subsidiaries include the following subsidiaries of Unibail-Rodamco TH B.V.:

URW UK Olympic 1 B.V.	100%
URW UK Olympic 2 B.V.	100%
URW UK Olympic 3 B.V.	100%
URW UK Olympic 4 B.V.	100%
URW UK Olympic 6 B.V.	100%
URW UK Olympic 7 B.V.	100%
URW UK Olympic 8 B.V.	100%
URW UK Shepherds 1 B.V.	100%
URW UK Shepherds 2 B.V.	100%
URW UK Shepherds 3 B.V.	100%
URW UK Shepherds 4 B.V.	100%
URW UK Shepherds 5 B.V.	100%
URW UK Shepherds 6 B.V.	100%
URW UK Shepherds 7 B.V.	100%
URW UK Shepherds 8 B.V.	100%
URW UK Shepherds 9 B.V.	100%
URW UK Shepherds 10 B.V.	100%
URW UK Shepherds 11 B.V.	100%
URW UK Shepherds 12 B.V.	100%
URW UK Shepherds 13 B.V.	100%
URW UK Shepherds 14 B.V.	100%
Westfield Europe Ltd.	100%
Stratford City Shopping Centre Jersey Unit Trust (No.1)	100%
Stratford City Shopping Centre Jersey Unit Trust (No.2)	100%

The movement of the participations and investments in subsidiaries is as follows:

<i>(in € millions)</i>	2024	2023
Balance at January 1	1.729	1.733
Capital contribution	377	-
Capital repayment	(182)	-
Currency translation adjustment	(31)	26
Result of subsidiaries	156	23
Other movements	31	(53)
Balance at December 31	2.080	1.729

Shareholder's equity

The below table shows the changes in the equity:

<i>(in € millions)</i>	Issued capital	Share Premium	Legal reserve	Other reserves	Unappropriated net result for the year	Total
Opening balance at January 1, 2024	2.972	1.699	128	(3.471)	9	1.337
Share premium contribution	-	140	-	-	-	140
Appropriation of net result 2023	-	-	-	9	(9)	-
Net result 2024	-	-	-	-	148	148
Other movements	-	-	(32)	31	-	(1)
Balance at December 31, 2024	2.972	1.839	96	(3.431)	148	1.624

The share capital consists of EUR 2.972 million of which EUR 2.972 million are issued and fully paid up at December 31, 2024 (similar to 2023).

In the equity of the Company, in the legal reserve, a negative currency translation reserve is included for an amount of EUR 15.7 million (2023: EUR 47.0 million). This amount consists of a currency translation reserve for the subsidiary Westfield Europe Ltd. (with a functional currency in GBP), for the indirect subsidiaries Stratford Shopping Centre (No.1) LLC, Stratford Shopping Centre (No.3) LLC and Westfield UK REIT Ltd. (with a functional currency in GBP). All balance items are translated at year-end rate except for share capital. The share capital is translated against historical rate. In the income statement, the current year result is translated at the average rate of the year. A difference is caused by translating the current year result at average rate of the year in the income statement and at year-end rate in the statement of the financial position. This difference is booked as translation reserve in equity.

The subsidiaries of URW UK Olympic 1 B.V. and URW UK Olympic 2 B.V. are indirectly holding investment properties. These investments properties are revalued at fair value. If the fair value of the investment assets exceeds the cost price of these properties a legal reserve is taken into account. The fair value of the investment properties does not exceeds the cost price of these assets as at December 31, 2024. Therefore, no legal reserve is taken into account (2023: EUR 0).

The direct subsidiaries of URW UK Shepherds 1 B.V., URW UK Shepherds 2 B.V. and URW UK Shepherds 3 B.V. are holding investment properties. These investments properties are revalued at fair value. If the fair value of the investment properties exceeds the cost price of these properties a legal reserve is taken into account. For the year 2024 a legal reserve of EUR 53.6 million is taken into account (2023 : EUR 28.7 million).

The direct subsidiaries of URW UK Olympic 3 B.V. and URW UK Olympic 4 B.V. are holding investment properties. These investments properties are revalued at fair value. If the fair value of the investment properties exceeds the cost price of these properties a legal reserve is taken into account. For the year 2024 a legal reserve of EUR 8.7 million is taken into account (2023 : EUR 8.3 million).

The direct subsidiaries of Westfield Europe Ltd. are holding investment properties. These investments properties are revalued at fair value. If the fair value of the investment assets exceeds the cost price of these properties a legal reserve is taken into account. For the year 2024 a legal reserve of EUR 18.8 million is taken into account (2023 : EUR 44.3 million).

Amstelveen, 15 July 2025

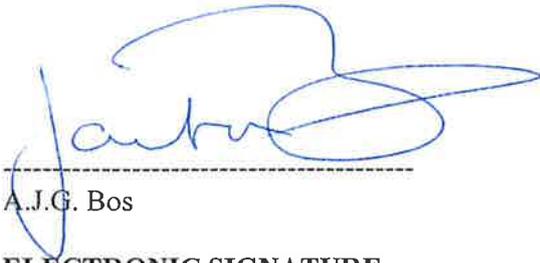
Signed by:

2F816C8B75CF492

G. Deshayes



S.G. Renoux



A.J.G. Bos

ELECTRONIC SIGNATURE

Pursuant to article 3:15a of the Dutch Civil Code, the signatories hereby expressly agree to the use of electronic signature software operated by DocuSign France SAS or its successors or assigns (“DocuSign”), for execution of this document regarding the Company Financial Information 2024 (hereafter: ‘Financial Information’). The electronic signature generated by this software shall have the same legal effect as a handwritten signature and shall be considered legally admissible evidence of the signatories’ intention to be legally bound by this Financial Information.

The signatories declare that they have received all information required to be fully aware of the electronic signature process and each signatory hereby waives any claim it may have that the electronic signature generated by the DocuSign software is insufficient evidence of the signatories’ intention to be legally bound by this Financial Information.

In the framework of the execution of this Financial Information each signatory accepts and acknowledges that their personal data will be processed for the purpose of authentication of their electronic signature and constitution of a record of proof of its validity. Such personal data will be transferred to DocuSign, as data processor in charge of the electronic signature platform and may be transferred outside the European Economic Area on this occasion. Such transfer will be secured by an appropriate legal measure. For further details regarding such data processing, and the exercise of all rights related to personal data protection legislation, the signatories should refer to the data processing disclaimer which will be available via the DocuSign platform.

ANNEXE 2 – COMPTES INTERMÉDIAIRES DE L'ABSORBÉE
ANNEX 2 – INTERIM STATEMENTS OF THE DISAPPEARING COMPANY

Unibail-Rodamco TH B.V.

Company Financial Information as per 30.06.2025

Company Income Statement

Unibail-Rodamco TH B.V.

As at June 30, 2025

<i>(in € millions)</i>	2025	2024
Corporate result before tax	(8)	(13)
Deferred tax	<u>(1)</u>	<u>5</u>
Corporate result after tax	(9)	(8)
Result of subsidiaries after tax	70	156
Net profit/(loss) after tax	<u>61</u>	<u>148</u>

Company Statement of Financial Position Unibail-Rodamco TH B.V.

As at June 30, 2025

(Before profit appropriation)

<i>(in € millions)</i>	2025	2024
Participations and investments in subsidiaries	2.097	2.080
Current assets	8	8
Total assets	2.105	2.088
Shareholder's equity		
<i>Share capital</i>	2.972	2.972
<i>Share premium</i>	1.839	1.839
<i>Legal reserves</i>	37	87
<i>Other reserves</i>	(3.277)	(3.422)
<i>Result for the year</i>	61	148
Total shareholder's equity	1.632	1.624
Provisions	4	3
Short-term liabilities	469	461
Total shareholder's equity and liabilities	2.105	2.088

Notes to the Company Financial information 2025

Unibail-Rodamco TH B.V.

As at June 30, 2025

1 General Accounting principles

General

Unibail-Rodamco TH B.V. is a limited liability company engaged in holding Group companies that invest in and manage property. The address of its registered office is Rembrandtweg 41, 1181 GE Amstelveen, The Netherlands. The Company's financial information is prepared for internal purposes only. The Company is exempted from the obligation to publish financial statements and the obligation to prepare full financial statements in accordance with Title 9 Book 2 of the Dutch Civil Code. This exemption is provided by article 403, Book 2 of the Dutch Civil Code. The Company's financial information is consolidated in the financial statements of its ultimate parent company Unibail-Rodamco-Westfield SE. The consolidated accounts of Unibail-Rodamco-Westfield SE have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) issued and interpreted by the International Accounting Standards Board (IASB) and as adopted by the European Commission per June 30, 2025. The financial information has not been audited.

The Company is incorporated on February 19, 2018 at Amsterdam. The Company's financial year coincides with the calendar year.

The Company's income statement is condensed in accordance with Section 402 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

Estimations and assumptions

Certain amounts recorded in the financial information reflect estimates and assumptions made by management, particularly with regards to the fair value of investment properties, the valuation of goodwill and intangible assets.

Foreign currency transactions and balances

The Company's financial information is presented in euros, which is the Company's functional and presentation currency.

Transactions in foreign currencies are translated into euros at the spot foreign exchange rate ruling at the date of the transaction. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the accounting date are translated into euros at the foreign exchange rate ruling at that date. Foreign exchange differences arising on translation are recognized in the income statement. Non-monetary assets and liabilities that are measured in terms of historical cost in foreign currency are translated using the exchange rate at the date of transaction. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies that are stated at fair value are translated into euros at foreign exchange rates ruling at the dates the fair value was determined.

Exchange differences arising on the settlement of currency transactions or on translating monetary items at rates different from those at which they were translated on initial recognition during the year or in previous financial statements are recognized in the income statement in the year in which they arise. Translation differences on non-monetary financial assets and liabilities that are stated at fair value are reported as part of the fair value gain or loss.

The results and financial position of all subsidiaries that have a functional currency different from the presentation currency are translated into the presentation currency as follows:

- the assets and liabilities are translated into euros at foreign exchange rates ruling at the accounting date,
- income and expenses are translated into euros at rates approximating the foreign exchange rates ruling at the dates of the transactions,

- all resulting exchange rate differences are recognized as a separate component of equity (currency translation reserve).

When a group company is sold, exchange differences that were recorded in equity are recognized in the income statement as part of the gain or loss on sale.

Participations and investments in subsidiaries

The participations and investment in subsidiaries are valued at equity method provided by article 362 paragraph 8 of Book 2 of the Dutch Civil Code. Under this method, participating interests are first carried at the group's fair value of the participating interests at acquisition date. After acquisition the value of the participating interests are adjusted with its share in the results of the participating interests and its share of changes recognized directly in the equity of the participating interests as from the acquisition date, determined in accordance with the accounting policies disclosed in these financial statements, less its share in the dividend distributions from the participating interests.

The group's share in the results of the participating interests is recognized in the income statement. If and to the extent the distribution of profits is subject to restrictions, these are included in a legal reserve. Furthermore the Company's share in direct equity increases and decreases of participating interests is also included in the legal reserve except for asset revaluations recognized in the revaluation reserve. The recognition of the revaluation reserve is subject to control. In the instance of minority or jointly control no revaluation reserve is recognized.

If a direct subsidiary or an indirect Dutch subsidiary has a negative equity the value is revalued at nil. The negative value of indirect foreign subsidiaries (granddaughters) is taken into account in the net asset value of subsidiaries. If subsequently the direct foreign subsidiary is negative, the subsidiary is revalued to nil.

Financial Instruments

Loans and receivables

Loans and receivables, acquired or granted, not held for the purpose of trading or sale, are recorded on the statement of financial position as "Loans and receivables". After initial recording, they are measured at amortized cost based on the effective interest rate. They may be subject to impairment when necessary.

Non-derivative financial liabilities

Non-derivative financial liabilities are measured after initial booking at amortized cost using the effective interest rate.

Income tax and deferred tax

Corporate income tax

Corporate income tax is calculated using appropriate local rules and rates.

Deferred tax

Deferred taxes are recognized in respect of all temporary differences between the carrying amount and tax base of assets and liabilities at each financial year-end. Deferred tax assets or liabilities are calculated based on total temporary differences and on tax losses carried forward, using the local tax rate that will apply on the expected reversal date of the concerned differences, if this rate has been set. Otherwise, they are calculated using the applicable tax rate in effect at the financial year-end date. Within a given fiscal entity or group and for a given tax rate, debit balances are booked to assets for the amount expected to be recoverable over a foreseeable period.

A deferred tax asset is recognized only to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which the temporary difference can be utilized.

The main deferred tax liabilities relate to the mark-to-market of investment properties, resulting in the recognition of a deferred tax liability for non-tax-exempt assets.

Current and non-current assets and liabilities

Assets and liabilities other than consolidated shareholders' equity are classified in the statement of financial position as "current" when they are due or payable within twelve months of the accounting date.

Investment properties

Investment properties, that are part of the participations and investments in subsidiaries, are valued at fair value. Transaction costs incurred for an asset deal are capitalized in the value of the investment property. For properties measured at fair value, the market value adopted by the Company is determined on the basis of appraisals by independent external experts, who value the Group's portfolio as at June 30 and December 31 of each year. A discount is applied to the gross value in order to reflect disposal costs and transfer taxes, depending on the country and on the tax situation of the property.

Investment Properties Under Construction (IPUC) are measured at fair value. In accordance with the Group's investment properties valuation method, they are valued at fair value by an external appraiser. Projects for which the fair value is not reliably determinable are valued at cost until such time that a fair value valuation becomes reliable, or until one year before the construction completion. The development project is eligible for a fair value measurement once all three following criteria are fulfilled:

- All administrative authorizations needed to complete the project are obtained
- The construction has started and costs are committed toward the contractor
- Substantial uncertainty in future rental income has been eliminated

If the time to delivery is less than one year, the project has to be taken at fair value. For the Investment Properties Under Construction whose fair value could be reliably measured, the difference between market value and cost value is entirely recognized in the income statement.

Investment Properties Under Construction carried at cost are subject to impairment tests, determined on the basis of the estimated fair value of the project. The fair value of a project is assessed by the Development & Investment teams through a market exit capitalization rate and the targeted net rents at completion. When the fair value is lower than net book value, an impairment provision is booked.

All other assets and liabilities are valued at historical cost, unless otherwise indicated.

2 Notes to the Company Financial Information

Participations and investments in subsidiaries

Participations and investments in subsidiaries include the following subsidiaries of Unibail-Rodamco TH B.V.:

URW UK Olympic 1 B.V.	100%
URW UK Olympic 2 B.V.	100%
URW UK Olympic 3 B.V.	100%
URW UK Olympic 4 B.V.	100%
URW UK Olympic 6 B.V.	100%
URW UK Olympic 7 B.V.	100%
URW UK Olympic 8 B.V.	100%
URW UK Shepherds 1 B.V.	100%
URW UK Shepherds 2 B.V.	100%
URW UK Shepherds 3 B.V.	100%
URW UK Shepherds 13 B.V.	100%
URW UK Shepherds 14 B.V.	100%
Westfield Europe Ltd.	100%
Stratford City Shopping Centre Jersey Unit Trust (No.1)	100%
Stratford City Shopping Centre Jersey Unit Trust (No.2)	100%

The movement of the participations and investments in subsidiaries is as follows:

<i>(in € millions)</i>	2025	2024
Balance at January 1	2.080	1.729
Capital contribution	-	377
Capital repayment	-	(182)
Currency translation adjustment	(60)	(31)
Result of subsidiaries	70	156
Other movements	7	31
Balance at December 31	2.097	2.080

Shareholder's equity

The below table shows the changes in the equity:

<i>(in € millions)</i>	Issued capital	Share Premium	Legal reserve	Other reserves	Unappropriated net result for the year	Total
Opening balance at January 1, 2025	2.972	1.839	96	(3.431)	148	1.624
Share premium contribution	-	-	-	-	-	-
Appropriation of net result 2024	-	-	-	148	(148)	-
Net result 2025	-	-	-	-	61	61
Other movements	-	-	(59)	6	-	(53)
Balance at June 30, 2025	2.972	1.839	37	(3.277)	61	1.632

The share capital consists of EUR 2.972 million of which EUR 2.972 million are issued and fully paid up at June 30, 2025 (similar to 2024).

In the equity of the Company, in the legal reserve, a negative currency translation reserve is included for an amount of EUR 44.3 million negative (2024: EUR 15.7 million positive). This amount consists of a currency translation reserve for the subsidiary Westfield Europe Ltd. (with a functional currency in GBP), for the indirect subsidiaries Stratford Shopping Centre (No.1) LLC, Stratford Shopping Centre (No.3) LLC and Westfield UK REIT Ltd. (with a functional currency in GBP). All balance items are translated at year-end rate except for share capital. The share capital is translated against historical rate. In the income statement, the current year result is translated at the average rate of the year. A difference is caused by translating the current year result at average rate of the year in the income statement and at year-end rate in the statement of the financial position. This difference is booked as translation reserve in equity.

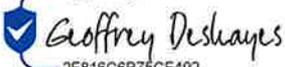
The subsidiaries of URW UK Olympic 1 B.V. and URW UK Olympic 2 B.V. are indirectly holding investment properties. These investments properties are revalued at fair value. If the fair value of the investment assets exceeds the cost price of these properties a legal reserve is taken into account. The fair value of the investment properties does not exceeds the cost price of these assets as at June 30, 2025. Therefore, no legal reserve is taken into account (2024: EUR 0).

The direct subsidiaries of URW UK Shepherds 1 B.V., URW UK Shepherds 2 B.V. and URW UK Shepherds 3 B.V. are holding investment properties. These investments properties are revalued at fair value. If the fair value of the investment properties exceeds the cost price of these properties a legal reserve is taken into account. For the year 2025 a legal reserve of EUR 50.3 million is taken into account (2024 : EUR 53.6 million).

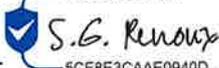
The direct subsidiaries of URW UK Olympic 3 B.V. and URW UK Olympic 4 B.V. are holding investment properties. These investments properties are revalued at fair value. If the fair value of the investment properties exceeds the cost price of these properties a legal reserve is taken into account. For the year 2025 a legal reserve of EUR 8.5 million is taken into account (2024 : EUR 8.7 million).

The direct subsidiaries of Westfield Europe Ltd. are holding investment properties. These investments properties are revalued at fair value. If the fair value of the investment assets exceeds the cost price of these properties a legal reserve is taken into account. For the year 2025 a legal reserve of EUR 23.0 million is taken into account (2024 : EUR 18.8 million).

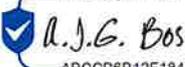
Amstelveen, 28 July 2025

Signed by:

2F816C6B75CF482

G. Deshayes

DocuSigned by:

5CF8E3CAA0940D...

S.G. Renoux

DocuSigned by:

ABCCB6B12F184E7...

A.J.G. Bos

ANNEXE 3 – STATUTS ACTUELS DE L'ABSORBANTE

ANNEX 3 – CURRENT ARTICLES OF ASSOCIATION OF THE SURVIVING COMPANY

Certifié conforme à l'original



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE
Société Européenne à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 716 223 635 euros
Siège social : 7 place du Chancelier Adenauer – 75016 PARIS
682 024 096 R.C.S. PARIS
(la « Société »)

STATUTS

Mis à jour le 10 juin 2025

I FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1

La Société, constituée en 1968, a été transformée de société anonyme de droit français à Directoire et Conseil de Surveillance en société anonyme européenne (*Societas Europaea* ou « SE ») à Directoire et Conseil de Surveillance par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2009.

En 2018, les actions de la Société (les « **Actions** ») ont été individuellement jumelées avec les actions de catégorie A de Unibail-Rodamco-Westfield N.V. (les « **Actions A Unibail-Rodamco-Westfield N.V.** »), une société anonyme (*naamloze vennootschap*) de droit néerlandais, dont le siège social est situé à Amsterdam, Pays-Bas et immatriculée auprès du Registre de Commerce néerlandais sous le numéro 70898618 (« **Unibail-Rodamco-Westfield N.V.** »).

La Société est régie par les dispositions législatives et réglementaires européennes et françaises en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Article 2

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

tout investissement par l'acquisition, l'aménagement, la construction, la propriété de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers et l'équipement de tous ensembles immobiliers, aux fins de les louer ;

le management, la location, la prise à bail, la vente ou l'échange des actifs énumérés ci-dessus, soit directement, soit par prise de participations ou d'intérêts, soit en constituant toute société civile ou commerciale ou groupement d'intérêt économique ;

et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou de nature à favoriser son développement ;

toute prise, détention, cession de participation dans toutes personnes morales françaises ou dans toutes personnes morales étrangères ayant une activité se rattachant directement ou indirectement à l'objet social de la Société ou de nature à favoriser son développement.

Article 3

La dénomination de la Société est **UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE**.

Le sigle de la Société est **URW SE**.

Article 4

Le siège social est fixé au :

7 place du Chancelier Adenauer – 75016 PARIS

Article 5

La durée de la Société expirera le 22 juillet 2067, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

II PRINCIPE DES ACTIONS JUMELEES

Article 6

Toute référence dans les présents statuts à une « Action Jumelée » signifie l'ensemble composé d'une Action et d'une Action A Unibail-Rodamco-Westfield N.V.

Toute référence dans les présents statuts au « Groupe Jumelé » signifie : (i) la Société, (ii) Unibail-Rodamco-Westfield N.V., et (iii) les entités contrôlées qui figurent dans les comptes consolidés de la Société et/ou de Unibail-Rodamco-Westfield N.V.

Afin d'assurer qu'à tout moment les porteurs d'Actions, autres que toute entité du Groupe Jumelé, détiennent une participation à la fois dans la Société et dans Unibail-Rodamco-Westfield N.V., comme s'ils détenaient une participation dans une seule société (combinée) :

aucune Action ne peut être (i) émise au profit de, ou souscrite par, des personnes autres que toute entité du Groupe Jumelé, (ii) transférée à ou, sous réserve de la loi applicable, nantie ou grevée d'autres sûretés au profit de tiers, autres que toute entité du Groupe Jumelé, ou (iii) libérée de toute sûreté au profit de tiers autres que toute entité du Groupe Jumelé, dans chaque cas autrement que conjointement avec une Action A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. sous la forme d'une Action Jumelée ;

aucun droit de souscription à une ou plusieurs Actions ne peut être (i) consenti à, ou exercé par, d'autres personnes que toute entité du Groupe Jumelé, (ii) annulé par d'autres personnes que toute entité du Groupe Jumelé, (iii) transféré à ou, sous réserve de la loi applicable, nanti ou grevé d'autres sûretés au profit de tiers autres que toute entité du Groupe Jumelé, ou (iv) libéré de toute sûreté au profit de tiers autres que toute entité du Groupe Jumelé, dans chaque cas autrement que conjointement avec un droit de souscription correspondant à un nombre identique d'Actions A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. sous la forme du même nombre d'Actions Jumelées ;

tous les actionnaires, autres que toute entité du Groupe Jumelé, ne doivent pas (i) acquérir des Actions, (ii) acquérir, exercer ou annuler tout droit de souscription à une ou plusieurs Actions, ou (iii) constituer un usufruit, nantissement ou toute autre sûreté sur toute Action ou tout droit de souscription à une ou plusieurs Actions, dans chaque cas autrement que (s'il s'agit d'une Action) conjointement avec une Action A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. sous la forme d'une Action Jumelée ou (s'il s'agit d'un droit de souscription à une ou plusieurs Actions) conjointement avec un droit de souscription correspondant à un nombre identique d'Actions A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. sous la forme du même nombre d'Actions Jumelées ; et

dans la mesure permise par la loi, le Directoire et le Conseil de Surveillance doivent prendre toutes les mesures nécessaires afin d'assurer qu'à tout moment le nombre d'Actions émises et détenues par toute personne autre que toute entité du Groupe Jumelé soit égal au nombre d'Actions A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. émises et détenues par toute personne autre que toute entité du Groupe Jumelé.

Le principe, et ses exceptions, mentionné ci-dessus au présent article 6 est désigné « Principe des Actions Jumelées ».

Il ne peut être mis fin au Principe des Actions Jumelées qu'en vertu d'une résolution adoptée à cet effet par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société modifiant les présents statuts. Une résolution de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société décidant une telle modification ne prendra effet qu'après constatation par le Directoire que l'assemblée des actionnaires de Unibail-Rodamco-Westfield N.V. a voté une résolution mettant fin au Principe des Actions Jumelées tel qu'il figure dans les statuts de Unibail-Rodamco-Westfield N.V.

III CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

Article 7

Le capital social s'élève à sept cent seize millions deux cent vingt-trois mille six cent trente-cinq euros (716 223 635 €).

Il est divisé en cent quarante-trois millions deux cent quarante-quatre mille sept cent vingt-sept (143 244 727) actions d'une valeur nominale de cinq (5) euros chacune.

Article 8

Les Actions sont librement négociables, dans le respect du Principe des Actions Jumelées.

Sous réserve des règles de distribution de dividendes et de répartition de liquidation prévues ci-après, chaque Action donne droit, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, au règlement, à égalité de valeur nominale, de la même somme nette, lors de toute répartition ou de tout remboursement, de sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse, entre toutes les Actions, indistinctement de toutes exonérations ou réductions d'impôts comme de toutes charges auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

Le capital social peut être augmenté en vertu d'une décision de l'assemblée générale, dans le respect du Principe des Actions Jumelées.

Le capital social peut être aussi réduit par une décision de l'assemblée générale extraordinaire, soit par réduction de la valeur nominale des Actions, soit par réduction du nombre d'Actions émises, dans le respect du Principe des Actions Jumelées.

La décision d'annuler des Actions ne peut porter que sur des Actions que la Société détient ou acquiert auprès de ses actionnaires.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs Actions pour exercer un droit quelconque, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leur propriétaire contre la Société, les actionnaires ayant à faire leur affaire personnelle du groupement du nombre d'Actions ou de droits nécessaires.

Article 9

Les Actions de la Société sont au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un "Actionnaire Concerné") devra impérativement, dans un délai maximal de cinq jours de bourse, inscrire l'intégralité des Actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des Actions dont elles sont propriétaires au nominatif.

Cette obligation de mise au nominatif s'applique à toutes les Actions déjà détenues directement ou indirectement et à celles qui viendraient à être acquises au-delà de ce seuil, et perdurera tant que ledit Actionnaire Concerné détiendra une participation directe ou indirecte supérieure ou égale à ce seuil. L'Actionnaire Concerné devra envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société une copie de la demande de mise au nominatif, dans les cinq jours de bourse à compter du franchissement de ce seuil. Cet envoi ne dispense pas l'Actionnaire Concerné de l'envoi de la déclaration de franchissement de seuil statutaire visée à l'article 9 bis ci-dessous.

À défaut d'avoir demandé la mise au nominatif des Actions qu'il détient dans les conditions ci-dessus, l'Actionnaire Concerné ayant conservé ses titres sous la forme au porteur en violation du présent article se verra privé du droit de participer aux assemblées générales de la Société et plus généralement d'exercer les droits de vote attachés aux Actions devant être mises au nominatif en vertu des dispositions du présent article.

Tout Actionnaire Concerné dont la participation directe ou indirecte devient inférieure au seuil visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts pourra à tout moment demander la mise au porteur de ses Actions selon les modalités fixées ci-dessus.

Nonobstant la disposition qui précède, les Actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

La propriété des Actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi, sur des comptes tenus à cet effet, soit par la Société dans les cas où elles sont nominatives, soit par un intermédiaire financier habilité dans le cas où elles sont au porteur. À la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société ou l'intermédiaire financier habilité.

La Société peut demander à tout moment, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, au dépositaire central, le nom ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et, le cas, échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Article 9 bis

Tout actionnaire venant à posséder, seul ou de concert avec d'autres actionnaires, un nombre d'Actions (en ce compris les titres assimilés aux Actions conformément à l'article L. 233-9-I du Code de commerce) ou de droits de vote (en ce compris les droits de votes assimilés conformément à l'article L. 233-9-I du Code de commerce) représentant une fraction égale ou supérieure à 2 % du nombre total, respectivement, des Actions ou des droits de vote de la Société ou à un multiple de ce pourcentage, est tenu dans un délai de dix jours de bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils de participation, d'informer la Société du nombre total d'Actions et de droits de vote qu'il possède, par lettre recommandée adressée au siège social avec accusé de réception. Cette déclaration devra préciser le nombre total d'Actions et de droits de vote détenus, ainsi que le nombre total des titres assimilés aux Actions et de droits de vote qui y sont potentiellement attachés.

Tout Actionnaire Concerné venant à détenir au moins 10 % des droits à dividendes de la Société, devra indiquer dans sa déclaration d'atteinte ou de franchissement dudit seuil, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que ce terme est défini à l'article 21 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier dans la forme prévue à l'article 21 des statuts. Tout Actionnaire Concerné ayant notifié l'atteinte ou le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à bref délai à la Société, et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours de bourse avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions visées aux deux paragraphes ci-dessus, les Actions qui constituent l'excédent de la participation sont privées de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi à moins que la privation du droit de vote ne soit déjà intervenue en application de l'article 9 paragraphe 4 ci-dessus.

Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces Actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant, directement ou par procuration donnée à un tiers.

Article 9 ter

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions légales prévues en matière d'identification des actionnaires et d'identification de titres conférant, immédiatement ou à terme, le droit de vote dans les assemblées d'actionnaires conformément aux articles L. 228-1 à 228-3-3 du Code de Commerce.

IV DIRECTOIRE

Article 10 – Composition du Directoire

1. La Société est dirigée par un Directoire composé au maximum de 7 membres. Le Directoire exerce ses fonctions sous le contrôle d'un Conseil de Surveillance.

Les membres du Directoire, qui sont obligatoirement des personnes physiques, peuvent être choisis en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés par le Conseil de Surveillance qui confère à l'un d'eux la qualité de Président. Le Conseil de Surveillance détermine leur rémunération laquelle sera soumise, le cas échéant, à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires conformément aux dispositions légales applicables.

Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit, dans les deux mois, y pourvoir.

Tous les membres du Directoire sont nommés pour une durée de quatre ans. Les fonctions du Directoire prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent ces fonctions.

Tout membre du Directoire est rééligible. Il peut être révoqué, à tout moment, soit par le Conseil de Surveillance à la majorité des deux-tiers des membres composant le Conseil de Surveillance, soit par l'assemblée générale.

2. Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le Conseil de Surveillance peut, à la demande du Président du Directoire, conférer à un ou plusieurs autres membres du Directoire qui porte alors le titre de directeur général, le pouvoir de représenter la Société. Le Conseil de Surveillance peut retirer ce pouvoir de représentation en retirant au membre du Directoire son rôle de directeur général.

Article 11 – Pouvoirs et obligations du Directoire

1. Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social et de ceux qui requièrent l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, comme il est précisé ci-après.

Le Directoire détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre conformément à l'intérêt social en prenant en compte les enjeux sociaux et environnementaux des activités de la Société.

2. Les membres du Directoire pourront, sur proposition du Président du Directoire et avec l'autorisation du Conseil de Surveillance, répartir entre eux les tâches de direction. En ce cas cette répartition ne pourra dispenser le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes de la gestion de la Société, ni être invoquée comme cause d'exonération de l'obligation de surveillance de la conduite générale des activités de la société qui incombe à chaque membre du Directoire et de la responsabilité à caractère solidaire qui s'en suit.

Le Président du Directoire pourra, après consultation du comité du Conseil de Surveillance en charge de la gouvernance, des nominations et des rémunérations ou tout autre comité qui y serait substitué, déléguer à d'autres membres du Directoire les pouvoirs appropriés pour qu'ils représentent la Société au titre des tâches qui leur sont attribuées.

3. Le Directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge appropriés.

4. Le Conseil de Surveillance peut, dans la limite d'un montant total qu'il fixe, autoriser le Directoire

à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société. La durée de cette autorisation ne peut être supérieure à un an, quelle que soit la durée des engagements cautionnés, avalisés ou garantis. Le Directoire peut être autorisé à donner, à l'égard des administrations fiscales ou douanières, des cautions, avals ou garanties au nom de la Société sans limite de montant.

5. Les décisions suivantes sont soumises à l'approbation préalable du Conseil de Surveillance sur proposition du Directoire :

- (a) Toute acquisition d'un ou plusieurs actifs (y compris l'acquisition d'immeubles par nature et de tout ou partie de participations), directement ou par l'intermédiaire d'entités juridiques, excédant les montants fixés par le Conseil de Surveillance dans son règlement intérieur.
- (b) Tous investissements et dépenses en capital au titre du développement interne excédant les montants fixés par le Conseil de Surveillance dans son règlement intérieur.
- (c) Toute cession d'un ou plusieurs actifs (y compris la cession d'*immeubles par nature* et la cession de tout ou partie de participations), directement ou par l'intermédiaire d'entités juridiques, excédant les montants fixés par le Conseil de Surveillance dans son règlement intérieur.
- (d) Tout autre endettement ou constitution de sûreté excédant les montants fixés par le Conseil de Surveillance dans son règlement intérieur.
- (e) L'externalisation au profit de tiers des activités de gestion d'actifs et de gestion immobilière ou d'autres responsabilités de gestion d'actifs ou de gestion immobilière représentant plus d'un pourcentage de la valeur totale des actifs et participations de la Société fixé par le Conseil de Surveillance dans son règlement intérieur.
- (f) Le transfert de tout ou d'une partie substantielle de l'activité à un tiers excédant les montants fixés par le Conseil de Surveillance dans son règlement intérieur.
- (g) Toute modification significative dans la structure de gouvernance et/ou organisationnelle du groupe, y compris la répartition des tâches au sein du Directoire, l'approbation des modifications au règlement intérieur du Directoire, la re-localisation de fonctions centrales groupe et toute mesure qui pourrait affecter le régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts ou tout autre régime fiscal de faveur similaire dans tout autre pays.
- (h) Toute politique générale de rémunération au sein du groupe et toute rémunération des membres du Directoire, lesquelles seront soumises, le cas échéant, à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires conformément aux dispositions légales applicables.
- (i) Toute prise de participation ou intérêt dans d'autres sociétés ou activités et toute cession ou modification d'une telle participation ou intérêt (en ce compris toute modification de la participation détenue par la Société dans Unibail-Rodamco-Westfield N.V.) excédant les montants ou pourcentages fixés par le Conseil de Surveillance dans son règlement intérieur.
- (j) Tout engagement hors bilan de la société excédant les montants fixés par le Conseil de Surveillance.
- (k) Toute proposition à l'assemblée générale de modifications des statuts de la Société.
- (l) Toute proposition de (re)nomination ou révocation des Commissaires aux comptes de la Société ou de l'une de ses principales filiales et tout examen des honoraires des Commissaires aux comptes.
- (m) Toute proposition à l'assemblée générale de délégation de compétence portant sur l'émission ou le rachat d'Actions de la Société, dans le respect du Principe des Actions Jumelées.
- (n) Toute modification de la politique de dividendes de la Société et proposition d'acomptes sur dividendes ou de dividendes.
- (o) Toute prise de participation ou intérêt dans, ou toute conclusion d'un contrat avec, une autre

société ou activité au titre de laquelle cette société ou activité obtiendrait le droit de désigner des membres du Conseil de Surveillance.

- (p) Toute décision de demander à placer la Société ou toute société de son groupe sous le bénéfice d'un plan de sauvegarde ou redressement ou liquidation judiciaire.
- (q) Toute proposition de dissolution ou liquidation de la Société ou de l'une de ses principales filiales.
- (r) Toute conclusion d'un accord impliquant ou susceptible d'impliquer un conflit d'intérêt entre un membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance d'une part et la Société d'autre part au sens des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce.
- (s) Toute modification des règles d'initiés en vigueur au sein de la Société.
- (t) L'approbation de la stratégie du groupe et de son budget annuel, tel qu'ils sont présentés pour approbation au Conseil de Surveillance lors de la présentation des comptes de l'exercice clos.
- (u) Conformément à l'article L. 229-7 du Code de commerce, les règles énoncées aux articles L. 225-86 à L. 225-90 dudit Code, relatives aux conventions réglementées soumises à autorisation préalable du Conseil de Surveillance, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, sont applicables à la Société.

6. Lorsqu'une opération exige l'autorisation du Conseil de Surveillance et que celui-ci la refuse, le Directoire peut, conformément à la loi, soumettre le différend à l'assemblée générale des actionnaires qui décidera de la suite à donner au projet.

Article 12 – Organisation du Directoire

1. Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. La convocation est faite par son Président par tous moyens écrits y compris par courriel. L'ordre du jour doit figurer dans l'avis de convocation.

2. Deux membres au moins du Directoire peuvent également convoquer le Directoire par notification. Dans ce cas, la convocation, qui doit inclure l'ordre du jour proposé et une documentation suffisante, doit être envoyée au moins 3 jours avant la réunion, sauf urgence. Les autres membres du Directoire peuvent soumettre aux auteurs de la notification des sujets à discuter au cours de la réunion. Ces sujets doivent être transmis dans un délai suffisant et en tout état de cause au plus tard 2 jours avant ladite réunion et doivent être confortés par une documentation suffisante, sauf urgence.

3. Le Président du Directoire préside les séances ou, en son absence, le membre du Directoire que le Président aura désigné (ou le membre du Directoire désigné à cet effet par le Directoire en cas d'incapacité du Président).

4. Pour la validité des délibérations, la présence de la moitié au moins des membres est nécessaire.

5. Les décisions sont prises à la majorité des voix, chacun des membres ne disposant que d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président du Directoire ou du Président de séance désigné par ce dernier en cas d'absence ou d'empêchement (ou par le Directoire en cas d'incapacité) est prépondérante.

6. Nonobstant toute stipulation contraire des paragraphes 4 et 5 ci-dessus, dans le cas où le Directoire ne comprend que deux membres, les réunions du Directoire ne sont valablement tenues qu'en présence de ses deux membres et les décisions sont prises à l'unanimité, à l'exception de certaines décisions fixées dans le règlement intérieur du Directoire qui sont prises à la majorité des voix avec une voix prépondérante du Président.

7. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence, de conférence téléphonique ou tout autre moyen reconnu par la législation en vigueur.

8. Le Directoire présente au Conseil de Surveillance, une fois par trimestre, un rapport sur la marche de

la Société.

Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, le Directoire arrête et présente au Conseil de Surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels et les comptes consolidés. Il propose l'affectation des résultats de l'exercice écoulé.

9. Le Directoire examine et présente les comptes trimestriels et semestriels au Conseil de Surveillance.
10. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux, signés par le Président du Directoire ainsi qu'un autre membre du Directoire.

Les procès-verbaux sont reproduits sur un registre spécial. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Directoire, l'un de ses membres, ou toute autre personne désignée par le Directoire.

11. Le Directoire élabore un règlement intérieur afin de préciser et compléter les modalités de son fonctionnement, soumis pour approbation au Conseil de Surveillance.

V CONSEIL DE SURVEILLANCE

Article 13 – Composition du Conseil de Surveillance

1. Le Conseil de Surveillance est composé de 8 à 14 membres.
Les membres sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment.
2. Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire d'au moins une Action de la Société (sous la forme d'Action Jumelée).
3. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

L'assemblée générale ayant approuvé la transformation de la Société en société européenne à Conseil de Surveillance et Directoire pourra nommer les premiers membres du Conseil de Surveillance, qui exerçaient les fonctions de membres du Conseil de Surveillance de la Société sous son ancienne forme de société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, pour une période égale à la durée restant à courir de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles.

4. Le maintien en fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance est subordonné à la condition qu'il n'ait pas dépassé l'âge de 75 ans. Si un membre du Conseil de Surveillance atteint cet âge limite alors qu'il est en fonction, il sera considéré démissionnaire à la première assemblée générale annuelle ordinaire qui se tiendra après la fin de l'année au cours de laquelle il aura atteint l'âge de 75 ans. Au cours de cette assemblée, les actionnaires pourront désigner son remplaçant.
5. Le nombre de membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra pas être supérieur au tiers des membres du Conseil de Surveillance.
6. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs sièges, et sous réserve que le nombre des membres du Conseil de Surveillance ne devienne pas inférieur à trois, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire qui sont alors soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire.
7. Les personnes morales ne peuvent pas faire partie du Conseil de Surveillance.

Article 14 – Missions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire dans les conditions prévues par la loi. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il

juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

En outre, le Conseil de Surveillance autorise le Directoire à accomplir les opérations énoncées à l'article 11 paragraphe 5 pour lesquelles son accord préalable est nécessaire.

Le Conseil de Surveillance peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que le Conseil de Surveillance ou son Président soumet pour avis à leur examen ; il fixe leur composition, leurs attributions et, le cas échéant, la rémunération de leurs membres.

Article 15 – Organisation du Conseil de Surveillance

1. Le Conseil élit parmi ses membres un Président et un Vice-Président qui sont chargés de convoquer le conseil et d'en diriger les débats. Le Conseil de Surveillance fixe la durée des fonctions de Président et Vice-Président, laquelle ne peut excéder celle de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance.

2. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Il est convoqué par le Président ou, en son absence, le Vice-Président par notification écrite adressée au moins 5 jours avant la date de la réunion, sauf cas d'urgence. L'avis de convocation comprend l'ordre du jour ainsi que tous les documents nécessaires à la bonne information des membres du Conseil de Surveillance.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Président doit convoquer le Conseil de Surveillance dans les quinze jours suivant une demande motivée formulée en ce sens par un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance. Si cette demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

3. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance.

4. La présence de la moitié au moins des membres du conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

5. Toutes les décisions du Conseil de Surveillance sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Les décisions suivantes du Conseil de Surveillance seront cependant prises à la majorité des deux-tiers des membres composant le Conseil de Surveillance :

décision de désigner tout membre du Directoire, y compris du Président en qualité de président du Directoire ;

décision de révoquer tout membre du Directoire, y compris du Président en qualité de président du Directoire ;

décision de soumettre à l'assemblée générale toute modification des statuts ;

établissement et modification du règlement intérieur du Conseil de Surveillance ;

approbation des modifications du règlement intérieur du Directoire proposées par le Directoire ;

décision ou proposition à l'assemblée de déplacer dans un autre pays le quartier général des opérations internationales de la Société ;

décision de conférer à un ou plusieurs membres du Directoire le pouvoir de représenter la Société, telle que visée à l'Article 10.2.

Chaque membre présent ou représenté dispose d'une voix et chaque membre présent ne peut disposer que d'un seul pouvoir donné par écrit et transmis par tous moyens. La voix du président de séance est prépondérante en

cas de partage.

6. Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Chaque membre intervenant dans ces conditions peut représenter un autre membre.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis par le secrétaire du conseil sur un registre spécial tenu au siège social.

7. Le Conseil de Surveillance élabore un règlement intérieur afin de préciser et compléter les modalités de son fonctionnement.

8. À moins qu'un membre du Conseil de Surveillance ne s'y oppose, toutes les décisions du Conseil de Surveillance peuvent également être prises par consultation écrite de ses membres, y compris par voie électronique, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, dans les conditions prévues par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Article 16 – Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, une somme globale annuelle à titre de rémunération.

Le Conseil de Surveillance répartit entre ses membres la somme globale allouée.

En outre, la rémunération du Président et du Vice-Président est déterminée par le Conseil de Surveillance dans le cadre de l'enveloppe globale conférée par l'assemblée générale au Conseil de Surveillance.

VI CONTROLE

Article 17 - Contrôle

L'assemblée générale nomme au moins deux Commissaires aux comptes associés ou non, chargés de remplir la mission qui leur est dévolue par la législation en vigueur.

VII ASSEMBLEES GENERALES

Article 18

Les assemblées se composent de tous les actionnaires, quel que soit le nombre des Actions par eux possédées.

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de Commerce, l'Assemblée Générale du 16 avril 2015 a confirmé que chaque Action donne droit à une voix au sein des assemblées générales d'actionnaires et qu'aucune Action ne peut se voir conférer un droit de vote double.

Les convocations aux assemblées sont faites dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'Actions qu'il possède, doit, pour avoir le droit d'assister aux assemblées générales et participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, justifier, dans les conditions légales, de l'inscription en compte de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application de l'article L. 228-1 alinéa 7 du Code de Commerce, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité,

dans les délais et suivant les modalités fixés par le Code de Commerce.

Le vote à distance s'exerce dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

Notamment les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par la loi et les règlements, adresser le formulaire de procuration et de vote par correspondance établi par la Société ou son établissement centralisateur, soit sous forme de papier, soit, sur décision du Directoire publiée dans l'avis de réunion et dans l'avis de convocation, par télétransmission, y compris Internet.

Les votes par correspondance sont pris en compte à la condition que les bulletins de vote parviennent à la Société trois jours au moins avant l'Assemblée. Toutefois, les formulaires électroniques de vote à distance peuvent être reçus par la société jusqu'à la veille de la réunion de l'Assemblée Générale, au plus tard à 15 heures, heure de Paris.

Ceux des actionnaires qui utilisent à cette fin, dans les délais exigés, le formulaire électronique de vote proposé sur le site Internet mis en place par le centralisateur de l'Assemblée, sont assimilés aux actionnaires présents ou représentés. La saisie et la signature du formulaire électronique peuvent être directement effectuées sur ce site par tout procédé arrêté par le Directoire et répondant aux conditions définies à la première phrase du deuxième alinéa de l'article 1367 du Code civil (à savoir l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien de la signature avec le formulaire) et aux articles R. 225-77 3° et R. 22-10-24 du Code de commerce et, de façon plus générale, par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, pouvant notamment consister en un identifiant et un mot de passe.

La procuration ou le vote ainsi exprimés avant l'assemblée par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, seront considérés comme des écrits non révocables et opposables à tous, étant précisé qu'en cas de cession de titres intervenant avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, la procuration ou le vote exprimé avant cette date et cette heure.

Sous réserve du Principe des Actions Jumelées, le droit de vote attaché à l'Action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires ainsi que dans les assemblées générales extraordinaires.

Sur décision du Directoire publiée dans l'avis de réunion, le vote qui intervient pendant l'assemblée générale peut être exprimé par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret en Conseil d'État.

Article 19

Les assemblées ordinaires et extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

VIII EXERCICE SOCIAL - REPARTITION DES BENEFICES

Article 20

L'année sociale commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Article 21

(a) Le compte de résultat fait apparaître, par différence entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi et augmenté du report bénéficiaire.

L'assemblée peut décider, outre la répartition du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'assemblée a décidé la répartition, constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

Tout Actionnaire Concerné (tel que ce terme est défini à l'article 9 ci-dessus) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera débiteur vis-à-vis de la Société, au moment de la mise en paiement de la distribution du montant du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou "produits réputés distribués" au sens du Code général des impôts.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant, au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve, émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

La Société pourra solliciter tout justificatif et informations complémentaires ainsi que la position de l'administration fiscale française et retenir, le cas échéant, le paiement de la distribution à l'Actionnaire Concerné jusqu'à obtention des réponses satisfaisantes.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement et/ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts d'une ou plusieurs SIIC visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement, selon le cas, sera débiteur vis-à-vis de la Société, à la date de la mise en paiement de la distribution :

soit, d'un montant égal au montant dont la Société est débitrice à l'égard de la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ;

soit, en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par la Société, d'un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l' « **Indemnisation Complémentaire** »).

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque Action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute somme due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable,

dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves, primes, ou "produits réputés distribués" au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement des dites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par celle-ci, une somme égale, d'une part, au Prélèvement augmenté de toute pénalité ou intérêt de retard qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque Action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, au montant de l'Indemnisation Complémentaire (l' « **Indemnité** »).

Le cas échéant, sans préjudice de toutes autres actions, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement.

(b) L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en Actions. Une telle résolution est soumise au respect du Principe des Actions Jumelées. L'Assemblée Générale peut également décider, pour tout ou partie du dividende, des acomptes sur dividendes, des réserves ou des primes distribuées, ou pour toute réduction de capital, que la distribution de dividendes, réserves ou primes ou la réduction de capital sera effectuée en nature sous la forme d'actifs de la Société, y compris de titres financiers. En cas de distribution payée en Actions, l'Actionnaire à Prélèvement recevra une partie en Actions et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus et que l'Actionnaire à Prélèvement recevra un montant en espèces correspondant à la valeur des rompus.

(c) L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'assemblée générale annuelle ou à défaut, par le Directoire sur autorisation du Conseil de Surveillance. La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans le délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice.

L'assemblée décide l'affectation du solde qui peut être soit reporté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserves.

IX DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 22 – Dissolution, liquidation

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle, sur la proposition du Directoire, le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs.

La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, et des Commissaires aux comptes.

L'assemblée générale, régulièrement constituée, conserve pendant la liquidation, les mêmes attributions que durant le cours de la Société, et notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

Après le règlement du passif et des charges de la Société, le produit net de la liquidation est employé d'abord à amortir complètement le capital des actions si cet amortissement n'a pas encore eu lieu ; le surplus est réparti, en espèces ou en Actions, entre tous les actionnaires.

X CONTESTATIONS - PUBLICATIONS

Article 23 - Contestations

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société et de sa liquidation, soit entre les actionnaires et la Société, soit entre les actionnaires eux-mêmes, au sujet ou en raison des affaires sociales, sont jugées conformément à la loi française et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Article 24 - Publications

Pour faire publier les présents statuts, les actes et délibérations constitutifs qui feront suite, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'originaux, de copies, ou d'extraits des présentes.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE
A European Company with Management Board and Supervisory Board
Share capital: €716,223,635
Registered office: 7 place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris
Registration number: 682 024 096 R.C.S. PARIS
(the “Company”)

ARTICLES OF ASSOCIATION

I – LEGAL FORM – CORPORATE OBJECT – NAME – REGISTERED OFFICE – TERM

Article 1

The Company, created in 1968, was converted from a French public limited company (*société anonyme*) with a Management Board and a Supervisory Board into a European public limited company (*Societas Europaea* or "SE") with a Management Board and a Supervisory Board by extraordinary resolution of the shareholders dated May 14, 2009.

In 2018, the shares of the Company (the "Shares") were stapled on a one-to-one basis with the class A shares of Unibail-Rodamco-Westfield N.V. (the "**Unibail-Rodamco-Westfield N.V. A Shares**"), a public limited liability company (*naamloze vennootschap*) incorporated under the laws of the Netherlands, having its corporate seat in Amsterdam, the Netherlands and registered with the Dutch Trade Register under number 70898618 ("**Unibail-Rodamco-Westfield N.V.** ").

The Company is governed by the provisions of the European and French regulations and by these Articles of Association.

Article 2

The Company's corporate object in France and abroad is:

- investment through the acquisition, development, construction, ownership of land, buildings, property assets and rights, and the fitting out of property complexes, with a view to renting them out;
- the management, rental, leasing, divestment or exchange of the above assets, either directly or through taking investments or interest ownerships, or by creating partnerships, companies or consortia;
- more generally, any financial, securities or property transactions directly or indirectly connected with the foregoing object or likely to facilitate its achievement;
- acquiring, owning, divesting investments in any French or foreign legal entities with an activity directly or indirectly linked to the corporate object of the Company or which would favour its development.

Article 3

The Company's name is **UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE**.

The Company's acronym is **URW SE**.

Article 4

The Company's registered office is at:

7 place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris

Article 5

The term of the Company expires on 22 July 2067, unless wound up early or extended by extraordinary resolution of the shareholders.

II – STAPLED SHARE PRINCIPLE

Article 6

Any reference in these Articles of Association to "**Stapled Share**" shall mean a unit formed by one Share and one Unibail-Rodamco-Westfield N.V. A Share.

Any reference in these Articles of Association to "**Stapled Group**" shall mean: (i) the Company, (ii) Unibail-Rodamco-Westfield N.V., and (iii) the controlled undertakings whose financial information is included in the consolidated financial reporting of the Company and/or Unibail-Rodamco-Westfield N.V.

In order to achieve a situation where holders of Shares, other than any entity of the Stapled Group, hold an interest in both the Company and Unibail-Rodamco-Westfield N.V., as if they held an interest in a single (combined) company:

no Share may be (i) issued to, or subscribed for by, others than any entity of the Stapled Group, (ii) transferred to or, subject to applicable law, pledged or otherwise encumbered by others than any entity of the Stapled Group, or (iii) released from any encumbrance by others than any entity of the Stapled Group, in each case except together with a Unibail-Rodamco-Westfield N.V. A Share in the form of a Stapled Share;

no right to subscribe for one or more Shares may be (i) granted to or exercised by others than any entity of the Stapled Group, (ii) terminated by others than any entity of the Stapled Group, (iii) transferred to or, subject to applicable law, pledged or otherwise encumbered by others than any entity of the Stapled Group, or (iv) released from any encumbrance by others than any entity of the Stapled Group, in each case except together with a corresponding right to subscribe for an equal number of Unibail-Rodamco-Westfield N.V. A Shares in the form of an equal number of Stapled Shares;

all shareholders, other than any entity of the Stapled Group, must refrain from (i) acquiring any Share, (ii) acquiring, exercising or terminating any right to subscribe for one or more Shares, or (iii) creating or acquiring a usufruct, pledge or other encumbrance over any Share or any right to subscribe for one or more Shares, in each case except (if it concerns a Share) together with a Unibail-Rodamco-Westfield N.V. A Share in the form of a Stapled Share or (if it concerns a right to subscribe for one or more Shares) together with a corresponding right to subscribe for an equal number of Unibail-Rodamco-Westfield N.V. A Shares in the form of an equal number of Stapled Shares; and

subject to applicable law, the Management Board and the Supervisory Board shall take all necessary actions to ensure that, at all times, the number of Shares issued and held by others than any entity of the Stapled Group is equal to the number of Unibail-Rodamco-Westfield N.V. A Shares issued and held by others than any entity of the Stapled Group.

The principle and restrictions referred to above in this Article 6, shall be referred to as the "**Stapled Share Principle**".

The Stapled Share Principle may only be terminated pursuant to an amendment to these Articles of association to that effect by a resolution of the Company's extraordinary shareholders' meeting. A resolution of the Company's extraordinary shareholders' meeting to make such an amendment to these articles of association shall only become effective after the Management Board has confirmed that the shareholders' meeting of Unibail-Rodamco-Westfield N.V. has passed a resolution to terminate the equivalent of the Stapled Share Principle as included in the articles of association of Unibail-Rodamco-Westfield N.V.

III SHARE CAPITAL – SHARES

Article 7

The share capital is seven hundred sixteen million two hundred twenty-three thousand six hundred thirty-five euros (€716,223,635).

This capital is divided into one hundred forty-three million two hundred forty-four thousand seven hundred twenty-seven (143,244,727) shares with a nominal value of five (5) euros each.

Article 8

The Shares are tradable without restriction, subject to the Stapled Share Principle.

Subject to the rules governing the distribution of dividends and liquidation surpluses set out below, each Share entitles the holder, during the term of the Company or its liquidation, to payment of the same net sum for an equal nominal value in any distribution or redemption such that, where necessary, the total sums shall be divided equally between all the Shares regardless of any exemptions or reductions of tax or any other charges to which the distribution or redemption may give rise.

The share capital may be increased by resolution of the shareholders, subject to the Stapled Share Principle.

The share capital may be reduced by extraordinary resolution of the shareholders, either by reducing the nominal value of the Shares or, subject to the Stapled Share Principle, by reducing the number of Shares in issue.

A resolution to cancel Shares shall only relate to Shares which the Company holds or will acquire from its shareholders.

Each time more than one Share is required to exercise a particular right, shareholders who own only one Share or who do not own the minimum number required may not exercise said right but may at their own initiative group their Shares together for the purpose of exercising said right.

Article 9

The Shares may be in registered or bearer form at the holder's choice.

However, any shareholder other than a natural person who, directly or through entities acting as intermediaries that it controls within the meaning of Article L. 233-3 of the French Commercial Code, comes to own a percentage of the rights to dividends of the Company at least equal to that referred to in Article 208 C II ter of the French General Taxation Code (a "**Shareholder Concerned**") must, within a maximum period of five stock exchange trading days, register all the Shares that it owns and arrange for the entities that it controls within the meaning of Article L. 233-3 of the French Commercial Code to register all the Shares that they own.

This obligation to register applies to all Shares already owned directly or indirectly and to any that might be acquired in excess of this threshold, and will continue for as long as the Shareholder Concerned holds a direct or indirect stake equal to or in excess of this threshold.

The Shareholder Concerned must, within five stock exchange trading days of this threshold being exceeded, send the Company a copy of the application for registration, by registered letter with proof of receipt requested. This letter shall not exempt the Shareholder Concerned from the obligation to send the declaration of exceeding the statutory threshold referred to in Article 9 bis below.

In the event of failure to apply for registration of the Shares that it owns in the manner set out above, the Shareholder Concerned that retains its securities in the form of bearer Shares in breach of this Article will be stripped of the right to participate in General Meetings of the Company and more generally of the right to exercise the voting rights attached to the Shares that should have been registered pursuant to the provisions of this Article.

Any Shareholder Concerned whose direct or indirect stake becomes less than the threshold referred to in Article 208 C II ter of the French General Taxation Code may at any time apply for its Shares

to be converted to bearer Shares in the manner set out above.

Notwithstanding the foregoing, the Shares shall be in registered form where this is required by law.

The Shares are indivisible for the Company's purposes.

Title to the Shares is evidenced by their registration on accounts held for that purpose in accordance with the terms of the law either by the Company in the case of registered Shares or by an authorised financial intermediary in the case of bearer Shares. If requested by a shareholder, the Company or authorised financial intermediary shall issue a certificate of registration on accounts.

The Company may at any time, in accordance with the terms of the law, ask its central depository for information about the name or corporate name, nationality and address of holders of securities conferring the right to vote at general meetings either immediately or in the future, as well as the number of securities held and, as necessary, any restrictions attached thereto.

Article 9 bis

Any shareholder, acting alone or in concert with other shareholders, that comes to hold a number of Shares (including any share equivalent within the meaning of article L. 233-9-I of the French Commercial Code), or voting rights (including any voting rights equivalent within the meaning of article L. 233-9-I of the French Commercial Code) representing two percent or more of the total number of Shares in issue or voting rights of the Company, respectively, or any further multiple thereof, must, no later than ten stock exchange trading days after exceeding the threshold, advise the Company in writing of the total number of Shares and voting rights held sent by registered letter with proof of receipt requested to the Company's registered office. Such declaration must specify the total number of Shares and voting rights held, together with the total number of share equivalents and the potential voting rights attached to it.

Any Shareholder Concerned that comes to hold at least 10% of the rights to dividends of the Company, must indicate in its declaration of meeting or exceeding the said threshold, under its own responsibility, whether or not it is a Deduction Shareholder (as defined in Article 21 of the Articles of Association). In the event that such a shareholder declares that it is not a Deduction Shareholder, it must provide evidence of this in the manner provided by Article 21 of the Articles of Association. Any Shareholder Concerned having given notice of the aforementioned threshold being met or exceeded must give the Company early notice, in any event at the latest ten (10) stock exchange trading days before the payment of distributions, of any change in its fiscal status which would result in it acquiring or losing the capacity of a Deduction Shareholder.

Any Shares exceeding the threshold that have not been disclosed in accordance with such requirements shall be stripped of voting rights at all general meetings held for a period of two years after the date on which the requisite disclosure is finally made, if the failure to disclose has been duly noted and if requested by one or more shareholders holding at least two percent of the Company's share capital in accordance with the terms of the law, unless the voting rights have already been stripped pursuant to Article 9 paragraph 4 above.

Similarly, the voting rights attached to any Shares that have not been disclosed in accordance with such requirements may not be exercised by the holder either in person or by proxy.

Article 9 ter

The Company may at any time avail itself of the legal provisions with respect to identifying shareholders and identifying securities conferring the right immediately or in the future to vote at shareholders' meetings in accordance with articles L. 228-1 to 228-3-3 of the French Commercial Code.

IV - MANAGEMENT BOARD

Article 10 – Composition of the Management Board

1. The Company is managed by a Management Board composed of a maximum of seven members. The Management Board exercises its functions under the supervision of the Supervisory Board.

The members of the Management Board, who must be natural persons, are not required to be shareholders.

They are appointed by the Supervisory Board which also appoints one of them as Chairman. The Supervisory Board determines their remuneration, subject to, if applicable, the vote of such remuneration at a Shareholders' meeting pursuant to applicable law.

If a seat becomes vacant, the Supervisory Board must fill it within two months.

All members of the Management Board shall be appointed for a four-year term. The duties of the Management Board terminate after the closing of the General Meeting called to approve the accounts of the previous financial year and held during the year in which such duties end.

Any member of the Management Board may be re-elected. Any member of the Management Board may be dismissed at any moment, either by the Supervisory Board with a two-third majority vote by the Supervisory Board members or by the general shareholders' meeting.

2. The Chairman of the Management Board represents the Company in its relations with third parties. The Supervisory Board may, upon request from the Chairman of the Management Board, grant to one or more other members of the Management Board, acting as a Managing Director, responsibilities for representing the Company. The Supervisory Board is enabled to withdraw such powers to represent the Company by dismissing a member of the Management Board from his/her role of Managing Director.

Article 11 – Powers and obligations of the Management Board

1. The Management Board shall be invested, with respect to third parties, with the broadest powers to act in all circumstances on behalf of the Company, subject to the powers specifically granted by law to the Supervisory Board and to Shareholders' Meetings and within the limitations of the Company's purpose and the matters that require the prior authorization of the Supervisory Board, as set forth below.

The Management Board determines the strategy of the Company's business and ensures that it is implemented in accordance with the Company's interests, taking into account the social and environmental challenges of the Company's activities.

2. Upon proposal by the Chairman of the Management Board, with the authorization of the Supervisory Board, the members of the Management Board may allocate management tasks amongst themselves. In this case, such an allocation of tasks shall not exempt the Management Board from meeting and deliberating on major issues relating to the Company's management, nor shall it be invoked as grounds for exemption from the obligation to supervise the general conduct of corporate activities, which is incumbent on each member of the Management Board, and for which the members have joint and several liability.

The Chairman of the Management Board may, after consultation with the committee in charge of the governance, nominations and remunerations or any committee that would be its substitute, delegate proper authority to the other members of the Management Board so that they can represent the Company with respect to the tasks allocated to them.

3. The Management Board may appoint one or more of its members, or any person chosen from outside its ranks, to undertake any permanent or temporary special missions, which it may determine, delegating to such persons, for one or more specific purposes, any powers it may deem appropriate, with or without the right to further delegate such powers.

4. Within the limit of an overall sum which it shall define, the Supervisory Board may authorize the Management Board to give deposits, sureties or guarantees on behalf of the Company. The term of such an authorization may not exceed one year, regardless of the term of the commitments guaranteed. On behalf of the Company, the Management Board may be authorized to give deposits, sureties or guarantees of an unlimited amount to the tax or customs authorities.

5. The following decisions will be submitted to the authorization of the Supervisory Board upon proposal by the Management Board:

- (a) Any acquisition of one or more assets (including the acquisition of real estate properties (*immeubles par nature*) and the acquisition of all or part of shareholdings), directly or through legal entities, exceeding the amounts laid down by the Supervisory Board in its internal charter.
- (b) Any investments and capital expenditures for internal development exceeding the amounts laid down by the Supervisory Board in its internal charter.
- (c) Any sale of one or more assets (including the disposal of real estate properties (*immeubles par nature*) and the sale of all or part of shareholdings), directly or through legal entities, exceeding the amounts laid down by the Supervisory Board in its internal charter.
- (d) Any additional indebtedness or security interests exceeding the amounts laid down by the Supervisory Board in its internal charter.
- (e) Outsourcing asset management and retail management activities or asset and retail management responsibilities to third parties if this involves more than the percentage of the total value of the assets and shareholdings of the Company laid down by the Supervisory Board in its internal charter.
- (f) Transferring the entire or a material part of the business to a third party exceeding the amounts laid down by the Supervisory Board in its internal charter.
- (g) Any significant changes in governance and/or organisational structure of the group, including allocation of tasks within the Management Board, approval of amendment to the Management Board Charter, relocation of group central functions and the taking of any step that might affect the SIIC regime provided for in Article 208 C of the French General Tax Code or any other favourable tax-exempt status in any other country.
- (h) Any overall remuneration policies of the group and remuneration of the Management Board subject to, if applicable, the vote of such remuneration at a Shareholders' Meeting pursuant to applicable law.
- (i) To obtain any shares or otherwise take an interest in other companies or businesses and to terminate or modify such participation or interest (including any change to the participation held by the Company in Unibail-Rodamco-Westfield N.V.), exceeding the amounts or percentages laid down by the Supervisory Board in its internal charter.
- (j) Any off-balance sheet commitment exceeding the amounts laid down by the Supervisory Board in its internal charter.
- (k) Any submission to the shareholder's meeting of a proposal to amend the Articles of Association of the Company.
- (l) Any submission of a proposal to (re)appoint or dismiss the external auditors of the Company or one of its main subsidiaries and to review the fees of the external auditors.
- (m) Any submission of a proposal to the General Meeting to delegate authority to issue or repurchase Shares of the Company, subject to the Stapled Share Principle,
- (n) Any modification of the dividend policy of the Company and the declaration of interim dividends and any dividends to be distributed.
- (o) Any participation or otherwise taking an interest in or entering into an agreement with other companies or businesses on the basis of which such companies or businesses obtain the right of recommendation or appointment of Supervisory Board members.
- (p) Any submission of applications for a moratorium or file petitions for the bankruptcy of the Company or any of the group company.
- (q) Any submission of a proposal to dissolve or wind up the Company or one of its main subsidiaries.

- (r) To enter into any agreement involving or likely to involve a conflict of interest between Supervisory Board or Management Board members on the one hand, and the Company on the other hand, for the purposes of articles L 225-86 and seq. of the French Commercial Code.
- (s) To amend the Company's insider trading rules.
- (t) To approve the group's strategy and its annual budget, as submitted by the Management Board upon presentation of the financial statements for the closed fiscal year.
- (u) Pursuant to article L.229-7 of the French Commercial Code, the provisions of articles L.225-86 to L.225-90 of the said Code related to regulated agreements subject to prior authorisation of the Supervisory Board, except for the agreements concerning the day-to-day business of the Company and concluded under normal terms and conditions, apply to the Company.

6. When a transaction has to be authorized by the Supervisory Board and the Supervisory Board refuses it, the Management Board may, pursuant to applicable law, submit the conflict to the Shareholders' Meeting which will decide on the future of the project.

Article 12 – Organization of the Management Board

1. The Management Board shall meet as often as the Company's interests require, either at the Company's registered office, or in any other place specified in the notice of meeting. The meeting may be convened by its Chairman by any means in writing, including e-mail. Such notice shall include the proposed agenda of the meeting.

2. A minimum of two of the Management Board members may also convene the Management Board upon notification. In such as case, the notice, which shall include the proposed agenda and sufficient documentation, shall be sent at least 3 days prior to the meeting unless emergency. Other Management Board members may submit to the authors of the notification items to be discussed in the meeting. The items shall be timely submitted, in any case no later than 2 days prior to the relevant meeting and must be supported by sufficient documentation, unless in an emergency.

3. The Chairman of the Management Board chairs the session, or, in his absence, the member of the Management Board designated to that effect by the Chairman of the Management Board (or, in case of incapacity of the Chairman, the chairman of the session will be designated by the Management Board).

4. For decisions to be valid, the attendance of a minimum of 50% of the members is required.

5. Decisions shall be made by a majority vote, each of the members having one vote. In case of a tie, the Chairman of the Board of Directors or the chairman of the meeting appointed by the latter in the event of absence or inability to attend (or by the Board of Directors in case of incapacity) shall have the casting vote.

6. Notwithstanding anything to the contrary set forth in paragraphs 4 and 5 above, should the Management Board comprise two members only, the meetings of the Management Board will be validly held where both members are present and approval of its decisions will require unanimous vote, except for certain decisions set out in the Management Board's charter which may be approved by majority vote, with the Chairman of the Management Board having a casting vote.

7. Members who attend meetings by means of videoconference, telephone or by any other means of communication allowed by applicable legislation shall be deemed to be present for the purposes of calculating the quorum and majority.

8. The Management Board shall submit quarterly to the Supervisory Board a report on the major acts or events that occurred in connection with the management of the Company.

Within three months of the closing of each fiscal year, the Management Board shall be responsible for the closing of the accounts and the financial statements and submit them to the Supervisory Board for verification and audit. The Management Board shall also propose the allocation of earnings for the prior fiscal year.

9. The Management Board shall examine and present the quarterly and bi-annual financial

statements to the Supervisory Board.

10. The deliberations are to be recorded in minutes signed by the Chairman of the Management Board and another member of the Management Board.

The minutes are to be recorded in a special register. Copies and excerpts of these minutes are certified by the Chairman of the Management Board, one of its members or by any other person designated by the Management Board.

11. The Management Board draws up an internal charter to specify and supplement the details of its functioning which is subject to approval by the Supervisory Board.

V – SUPERVISORY BOARD

Article 13 - Composition of the Supervisory Board

1. The Supervisory Board is composed of 8 to 14 members.

The members are appointed by the Ordinary Shareholders' Meeting, which may dismiss them at any time.

2. Each member of the Supervisory Board shall own at least one Share in the Company (as part of a Stapled Share).

3. The members of the Supervisory Board are appointed for a three-year term, expiring at the end of the Ordinary Shareholders' Meeting called to approve the accounts for the fiscal year ended, and which is held the year during which the term of office expires.

The Shareholder's Meeting having approved the conversion of the Company into a European Company à *directoire et conseil de surveillance* will be able to appoint the first members of the Supervisory Board, who were appointed as members of the Supervisory Board of the Company in its previous form of a *société anonyme à directoire et conseil de surveillance*, for a period corresponding to the remaining term of their office as member of the Supervisory Board.

The members of the Supervisory Board may be re-elected for additional terms.

4. The tenure of office of a member of the Supervisory Board depends on the condition that he is not over 75. Should a member of the Supervisory Board reach such age limit while in office, he shall be deemed to have resigned at the first annual ordinary general meeting of shareholders held after the end of the year during which he had his 75th birthday. At this meeting, the shareholders may appoint a new member of the Supervisory Board to replace him.

5. The number of members of the Supervisory Board that are over 70 may not be more than a third of the members of the Supervisory Board.

6. Should one or more seats become vacant either through death or resignation, and provided that the number of members of the Supervisory Board does not fall below three, the Supervisory Board may make provisional appointments between two Shareholders' Meetings which shall be subject to ratification by the next Ordinary Shareholders' Meeting.

7. Legal entities may not be members of the Supervisory Board.

Article 14 – Missions of the Supervisory Board

The Supervisory Board continuously monitors the Company's management by the Management Board, as required by law. At any time of the year, it may carry out any verifications or controls which it deems necessary and may demand any documents which it deems useful to the fulfilment of its mission.

In addition, the Supervisory Board grants the Management Board permission to carry out the operations stated in Article 11 paragraph 5, for which its prior authorization is required.

The Supervisory Board may decide to create committees to study questions submitted by the Supervisory Board or its Chairman; the Supervisory Board shall define their composition, their terms

of reference and, if applicable, the remuneration of their members.

Article 15 – Organization of the Supervisory Board

1. The Supervisory Board shall elect one of its members as Chairman and one of its members as Vice-Chairman who shall be responsible for convening the Supervisory Board and chairing its debates. The Supervisory Board shall set the terms of office of the Chairman and Vice-Chairman, which shall not exceed their terms as members of the Supervisory Board.

2. The Supervisory Board shall meet as often as the Company's interests require. The Supervisory Board is convened by the Chairman or in his absence by the Vice-Chairman by a written notification addressed at least 5 days before the date of the meeting, other than in case of emergency. The notice of meeting includes the agenda and all documents necessary to the good information of the members of the Supervisory Board.

The meetings shall be held either at the Company's registered office, or in any other place indicated in the notice of meeting.

The Chairman shall convene the Supervisory Board within fifteen days of a request being made to this effect by at least one member of the Management Board or by at least one-third of the members of the Supervisory Board. Should this request remain without effect, its authors may themselves convene the Supervisory Board, stating the meeting's agenda.

3. A register of attendance shall be kept which shall be signed by the members of the Supervisory Board attending the meeting.

4. A minimum presence of 50% of the members of the Supervisory Board is required for the deliberations to be valid.

5. All decisions of the Supervisory Board are made by a majority vote of the members present or represented.

The following decisions of the Supervisory Board are however made by a majority vote of two thirds of the members composing the Supervisory Board:

- decision to appoint any member of the Management Board, including its Chairman as chairman of the Management Board;
- decision to dismiss any member of the Management Board, including its Chairman as chairman of the Management Board;
- decision to submit to the Shareholders' Meeting any modification to the Articles of Association;
- draw-up and modification of the Supervisory Boards' internal charter;
- approval of modifications proposed by the Management Board to the Management Boards' internal charter;
- approval or any proposition to the shareholders' meeting to relocate the international headquarters of the Company in any other country;
- decision to grant to one or more members of the Management Board responsibilities for representing the Company, as provided by Article 10.2.

Each member present or represented has one vote and each member present may have only one proxy granted in writing and transmitted by any means. The session Chairman shall have the casting vote in the event of a tie.

6. For the calculation of the quorum and majority, members who participate in the meeting by telecommunication means allowing their identification and ensuring their effective participation under the conditions set by the applicable regulations are considered present. Each member participating under such circumstances shall be entitled to represent one other member of the Supervisory Board.

The deliberations of the Supervisory Board are recorded in minutes drawn up by the secretary of the Supervisory Board in a special register kept at the Company's registered office.

7. The Supervisory Board draws up an internal charter to specify and supplement the details of its functioning.

8. Unless a member of the Supervisory Board objects, all decisions of the Supervisory Board may also be made by written consultation of its members, including by electronic means, in accordance with the legal and regulatory provisions in force and, where applicable, under the conditions provided for in the Supervisory Board's charter.

Article 16 – Remuneration of members of Supervisory Board

The Shareholders' Meeting may award a total annual sum as directors' remuneration to the members of the Supervisory Board.

The Supervisory Board shall distribute the overall sum awarded among its members.

In addition, the remuneration of the Chairman and Vice-Chairman is determined by the Supervisory Board, in the limit of the overall sum awarded by the Shareholders' Meeting to the Supervisory Board.

VI – AUDIT

Article 17 – Audit

The shareholders appoint no fewer than two statutory auditors, who may but need not be shareholders, responsible for carrying out the duties conferred to them by current legislation.

VII – SHAREHOLDERS' MEETINGS

Article 18

All shareholders have the right to attend shareholders' meetings and take part in the vote regardless of the number of Shares they hold.

Business transacted at shareholders' meetings is qualified as either ordinary or extraordinary in accordance with the terms of the law, and such meetings are governed by the relevant quorum and voting conditions prescribed by law.

In accordance with the provisions of Article L. 22-10-46 of the French Commercial Code, the General Meeting of April 16, 2015 confirmed that each Share gives the right to one vote in the general shareholder's meeting and no Share may give a double voting right.

Notices of meetings are given in the form and within the time period prescribed by law.

Meetings take place at the registered office or any other place indicated in the notice of meeting.

Any shareholder, regardless of the number of Shares held must, in order to have the right to attend, personally or by a representative, the Shareholders' Meetings and participate in the discussions, evidence, under legal conditions, the registration in account of his shares in his name or in the name of the intermediary registered on his behalf pursuant to article L 228-1 paragraph 7 of the French Commercial Code, either in the accounts of registered Shares of the Company, or in the accounts of bearer security of the entitled intermediary, within the time limits and in compliance with the modalities provided by the French Commercial Code.

Postal or electronic voting shall take place under the conditions laid down in current legislation.

In particular, shareholders may, under the conditions laid down by law and regulations, send the proxy and postal voting form prepared by the Company or its centralising institution, either on paper or, pursuant to a decision of the Management Board published in the announcement and notice of the meeting, by electronic transmission including the internet.

Postal votes will be taken into account on condition that voting forms are received by the Company

at least three days before the Meeting. However, electronic voting forms may be received by the Company until no later than 3 p.m., Paris time, on the day before the General Meeting.

Shareholders who, for this purpose and within the required time limits, use the electronic voting form available on the website set up by the centralising institution dealing with the Meeting, shall be treated in the same way as shareholders present or represented. The electronic form may be completed and signed directly on this website using any process determined by the Management Board that satisfies the conditions defined in the first sentence of the second paragraph of Article 1367 of the Civil Code (namely the use of a reliable process of identification guaranteeing the connection between the signature and the form), Articles R. 225-77 3° and R. 22-10-24 of the French Commercial Code, and, more generally, in the current legislative and regulatory provisions, and which may, in particular, consist of a user name and password.

Proxies or votes issued by such electronic means before the Meeting, and the acknowledgment of receipt in respect thereof, will be regarded as irrevocable and universally enforceable documents, on the understanding that in the event of the sale of securities before midnight, Paris time, on the second business day preceding the Meeting, the Company will invalidate, or make the consequential amendment to, the proxy or vote issued before that date and time, as the case may be.

In case of usufruct, the right to vote at ordinary and extraordinary general meetings vests in the holder of the beneficial interest in the Shares, subject to the Stippled Share Principle.

Pursuant to a decision of the Management Board published in the notice of meeting, votes may be cast at General Meetings by means of videoconferencing or other means of telecommunication allowing shareholders to be identified.

Shareholders attending the meeting by videoconferencing or other means of telecommunication that permits their identification and complies with the provisions of the law as set out by *Conseil d'Etat* decree are counted as present for the purpose of calculating the quorum and majority.

Article 19

Business transacted at shareholders' meetings is qualified as either ordinary or extraordinary in accordance with the terms of the law, and such meetings are governed by the relevant quorum and voting conditions prescribed by law.

VIII – FINANCIAL YEAR – DISTRIBUTION OF PROFITS

Article 20

The financial year begins on 1 January and ends on 31 December.

Article 21

(a) The income statement summarizes all items of income and expenditure for the financial year, the difference being the net profit for the year after deduction of depreciation, amortisation and provisions.

The net profit for the year, less any prior year losses and amounts transferred to reserves in accordance with the law plus any retained earnings, constitutes the year's distributable profits.

Apart from the year's distributable profits, the shareholders' meeting may also resolve to distribute sums from other reserves to which they are entitled, expressly indicating which reserve accounts are to be used. However, dividends shall be deducted in priority from the year's distributable profits.

The sum of the year's distributable profits plus any reserves which the shareholders' meeting resolve to distribute constitutes the amount available for distribution.

After approving the financial statements and duly noting the existence of an amount available for distribution, the shareholders' meeting determines the sum to be distributed in the form of a dividend.

Any Shareholder Concerned (as defined in Article 9 above) whose own situation or that of its associates renders the Company liable to the payment (the "**Deduction**") referred to in Article 208 C II ter of the French General Taxation Code (a "**Deduction Shareholder**") will owe the Company

the amount of deduction due as a result of the distribution of dividends, reserves, premiums or “income deemed to have been distributed” within the meaning of the French General Taxation Code, at the time of payment of the distribution.

In the event of there being more than one Deduction Shareholder, each Deduction Shareholder will owe the Company the proportion of the Deduction owed by the Company resulting from its direct or indirect shareholding. The capacity of Deduction Shareholder will be assessed on the date of payment of the distribution.

Any Shareholder Concerned shall be deemed to be a Deduction Shareholder. If it declares itself not to be a Deduction Shareholder, it must provide evidence of this to the Company at the latest fifteen (15) business days before the date of payment of the distributions, by supplying a satisfactory and unreserved legal opinion issued by a law firm with an international reputation having recognised expertise in the field of French tax law, certifying that it is not a Deduction Shareholder and that the distributions paid to it do not render the Company liable to pay the Deduction.

The Company may request any additional evidence as well as information, and the position of the French tax authorities, and may, if necessary, withhold payment of the distribution to the Shareholder Concerned until satisfactory answers are obtained.

In the event that the Company directly and/or indirectly owns a percentage of the rights to dividends of one or more SIIC of the kind referred to in Article 208 C of the French General Taxation Code (a “**SIIC Subsidiary**”) at least equal to that referred to in Article 208 C II ter of the French General Taxation Code, and in the event that the SIIC Subsidiary has paid the Deduction by reason of the situation of the Deduction Shareholder, the Deduction Shareholder shall owe the Company, on the date of payment of the distribution, as the case may be:

- either an amount equal to the amount owed by the Company to the SIIC Subsidiary in respect of the payment of the Deduction by the SIIC Subsidiary;
- or, in the absence of any payment to the SIIC Subsidiary by the Company, an amount equal to the Deduction paid by the SIIC Subsidiary multiplied by the percentage of the rights to dividends of the Company in the SIIC Subsidiary, in such a way that the other shareholders of the Company do not have to bear the economic cost of any part of the Deduction paid by any of the SIIC in the chain of shareholdings by reason of the Deduction Shareholder (the “**Additional Indemnity**”).

In the event of there being more than one Deduction Shareholder, the amount of the Additional Indemnity will be paid by each of the Deduction Shareholders in proportion to their respective rights to dividends divided by the total rights to dividends of the Deduction Shareholders.

The Company will be entitled to set off its indemnity receivable against any Deduction Shareholder, on the one hand, against the sums to be paid by the Company to that Deduction Shareholder, on the other hand. Thus, the sums deducted from the profits of the Company and exempt from corporation tax pursuant to Article 208 C II of the French General Taxation Code to be paid to the said Deduction Shareholder in respect of each share owned by it, in accordance with the distribution decision referred to above or pursuant to a buyback of Shares, will be reduced by the amount of the Deduction owed by the Company in respect of the distribution of such sums and/or of the Additional Indemnity.

The amount of any sum owed by a Deduction Shareholder shall be calculated in such a way that the Company, after payment of such sum and taking account the tax situation potentially applicable to it, is placed in the same situation as if the Deduction had not become payable.

In the event (i) that after a distribution of dividends, reserves, premiums or “income deemed to have been distributed” within the meaning of the French General Taxation Code deducted from the profits of the Company or of a SIIC Subsidiary which is exempt from corporation tax pursuant to Article 208 C II of the French General Taxation Code, it should appear that a shareholder was a Deduction Shareholder on the date of payment of the said sums and (ii) that the Company or the SIIC Subsidiary ought to have made payment of the Deduction in respect of the sums thus paid, and the said sums were not the subject of the set-off provided for above, that Deduction Shareholder shall be obliged to pay the Company, by way of compensation for the loss that it has suffered, a sum equal, on the one hand, to the Deduction plus any penalty or late payment interest that might have been paid by the Company in respect of each share of the Company that it owned on the date of payment of the distribution of dividends, reserves or premiums concerned, and, on the other hand, if applicable, to the amount of the Additional Indemnity (the “**Indemnity**”).

If applicable, without prejudice to any other actions that it may take, the Company shall be entitled to set off its receivable in respect of the Indemnity against any sums that might subsequently be paid out to the said Deduction Shareholder.

(b) The General Meeting shall have the power to grant each shareholder an option between payment of the dividend or interim dividends in cash or in Shares, in respect of all or part of the dividend or interim dividends distributed. Any such resolution shall be subject to the Stapled Share Principle. The General Meeting may also decide, for all or part of the dividend, interim dividends, reserves, or premiums distributed, or for any capital reduction, that the distribution of dividends, reserves or premiums or the capital reduction will be made in kind in the form of corporate assets, including securities. In the event of a distribution paid in Shares, Deduction Shareholders shall receive part in Shares and the other part in cash (the latter amount being paid by a payment into an individual current account), so that the set-off mechanism described above can be applied to the fraction of the distribution paid by way of a payment into an individual current account, on the understanding that no fractional Shares will be created and that Deduction Shareholders will receive a cash amount equal to the value of fractional Shares.

(c) The time, manner and place of payment of dividends shall be determined by the Annual General Meeting, or failing that, by the Management Board with the Supervisory Board's authority. Dividends must be paid within a maximum period of nine months from the end of the financial year.

Any remaining balance is transferred to retained earnings or in one or more reserve accounts by resolution of the shareholders.

IX – WINDING-UP – LIQUIDATION

Article 22 – Winding-up, liquidation

On expiry of the Company or in the event of early winding-up, the shareholders' meeting shall, at the proposal of the Management Board, determine the method of liquidation, appoint one or more liquidators and fix the scope of their powers.

The term of office of the members of the Management Board, the Supervisory Board and the Statutory Auditors shall automatically end with the appointment of a liquidator or liquidators.

During liquidation, the ordinary and extraordinary shareholders' meetings shall retain the same powers as during the life of the Company, and more particularly the power to approve the liquidation statements and grant the liquidators discharge from their duties.

After payment of all liabilities and expenses, any liquidation proceeds are applied first and foremost to redeeming any as yet unredeemed share capital. Any remaining surplus is divided among all the shareholders either in cash or in Shares.

X – DISPUTES – PUBLICATION FORMALITIES

Article 23 – Disputes

Any disputes arising in connection with the Company's affairs during its term or its liquidation, whether as between the shareholders and the Company or as between the shareholders themselves, shall be settled in accordance with French law by the courts having jurisdiction thereof.

Article 24 – Publication formalities

Full powers are conferred upon the bearer of an original, copy or extract of these Articles of Association for the purpose of fulfilling the requisite publication formalities.

ANNEXE 4 – CALENDRIER INDICATIF

1. Signature du Projet de Traité de Fusion : 31 juillet 2025.
2. Dépôt et publication des documents de Fusion : [10-15 août 2025].
3. Assemblée générale des actionnaires de l'Absorbée : [16 septembre 2025].
4. Lancement du contrôle de conformité en France : 17 septembre 2025].
5. Délivrance du Certificat Néerlandais de Pré-Fusion : [20 novembre 2025].
6. Lancement du contrôle de légalité en France : [à compter de l'obtention du certificat de conformité en France et du Certificat Néerlandais de Pré-Fusion].
7. Réalisation de la Fusion : [31 décembre 2025].

ANNEX 4 – INDICATIVE TIMETABLE

1. Signature of the Draft Merger Agreement: 31 July 2025.
2. Filing and publication of Merger documents: [10-15 August 2025].
3. Shareholders meeting of the Disappearing Company: [16 September 2025].
4. Launching of the conformity control in France: [17 September 2025].
5. Issuance of the Dutch Pre-Merger Certificate in the Netherlands: [20 November 2025].
6. Launching of the legality control in France: [from obtention of the conformity certificate in France and the Dutch Pre-Merger Certificate in the Netherlands].
7. Completion of the Merger: [31 December 2025].

PAGE DE SIGNATURE

UNIBAIL-RODAMCO WESTFIELD S.E.

Fabrice Mouchel

(Membre du Directoire)

PAGE DE SIGNATURE

Le conseil d'administration (*het bestuur*) de:

UNIBAIL-RODAMCO TH B.V.

S.G. Renoux

(Membre du conseil d'administration)