



# UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Paris, Amsterdam, 8 février 2024

Communiqué de presse

## Note d'information relative aux résultats annuels 2023 du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield

### UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD ANNONCE UNE PERFORMANCE OPERATIONNELLE SOLIDE DANS TOUTES SES ACTIVITES

*Forte performance opérationnelle avec un chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 6,4 %, supérieure à l'inflation sous-jacente, et progression de la fréquentation de 4,9 %*

*Croissance de l'EBE de +6,7 % à périmètre constant sur un an et un RNRAPA (Résultat Net Récurrent Ajusté Par Action) à 9,62 €<sup>1</sup>, supérieur aux prévisions*

*Poursuite du désendettement du Groupe avec une amélioration du ratio dette nette/EBE à 9,3x*

*Accès au marché obligataire à des conditions attractives*

*Présentation de « Better Places » en octobre 2023, un plan ambitieux pour accompagner la transition environnementale des villes et du commerce avec des objectifs net zéro approuvés par le SBTi*

*Reprise de la distribution aux actionnaires avec une proposition de 2,50 € par action en numéraire versés en mai 2024<sup>2</sup>*

*Prévision 2024 de RNRAPA comprise entre 9,65 € et 9,80 €<sup>3</sup>*

#### Bilan de l'année 2023 :

- Hausse du chiffre d'affaires des commerçants de +6,4 % et de la fréquentation des centres commerciaux de +4,9 %
- Taux de vacance des centres commerciaux au niveau de 2019 à 5,4 %, soit une amélioration de 110 points par rapport à 2022
- 449 millions d'euros de loyers minimum garantis (« LMG ») signés (+7 % vs. 2022), avec une revalorisation moyenne des loyers signés de +6,8 % après effet de l'indexation, atteignant +10,6 % pour les baux de longue durée
- Loyers nets des centres commerciaux en hausse de 8 %<sup>4</sup> à périmètre constant

<sup>1</sup> Résultat IFRS Net de -1 629,1 M€ dont Résultat Net Récurrent de +1 408,9 M€.

<sup>2</sup> Sous réserve d'approbation par les assemblées générales annuelles d'Unibail-Rodamco-Westfield SE.

<sup>3</sup> Pour plus de détails sur la prévision, merci de se référer à la page ix du communiqué en version anglaise.

<sup>4</sup> Loyers nets des centres commerciaux à périmètre constant, aéroports exclus.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

- Marge nette de Westfield Rise, l'agence interne de retail media d'URW, en hausse de 17,4 %<sup>5</sup>
- Loyers nets de l'activité Bureaux & Autres en hausse de 22,1 % à périmètre constant, reflétant les progrès de la location de la tour Trinity (La Défense), désormais louée à 96 %, pour un loyer moyen de 564 €/m<sup>2</sup>/an
- EBE 2023 à 2 199 millions d'euros, renouant avec son niveau de 2019 à périmètre constant
- 1 milliard d'euros<sup>6</sup> de cession d'actifs en Europe et aux États-Unis en 2023, contribuant à la réduction de la dette nette à hauteur de 5,1 milliards d'euros<sup>7</sup> depuis 2021
- Réduction de la dette nette financière en IFRS pour 2023 de 950 millions d'euros, désormais à 19,8 milliards d'euros<sup>8</sup>
- 13,6 milliards d'euros<sup>3</sup> de liquidités couvrant les besoins de refinancement sur plus de 36 mois
- Environ 90 % des projets engagés seront livrés en 2024, dont les 172 200 m<sup>2</sup> du projet à usage mixte Westfield Hamburg-Überseequartier, dont l'ouverture est prévue le 25 avril 2024
- Proposition de distribution de 2,50 € par action en numéraire soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 30 avril pour versement le 16 mai 2024
- Prévision 2024 de RNRAPA<sup>9</sup> comprise entre 9,65 € et 9,80 €, reflet d'une performance opérationnelle solide

### **Commentant ces résultats, Jean-Marie Tritant, Président du directoire, a déclaré :**

*« En 2023, nous avons enregistré une solide performance opérationnelle dans toutes nos activités, soutenue par un volume de commercialisation élevé et l'effet positif de l'indexation. Les résultats du Groupe à périmètre constant<sup>10</sup> ont renoué avec le niveau de 2019, en avance sur l'objectif de 2024 que nous nous étions fixés lors de notre Journée Investisseurs de 2022.*

*Nous avons progressé, dans un marché de l'investissement difficile, dans le désendettement du Groupe en réalisant 11 transactions pour un montant total d'1 milliard d'euros. Nos cessions depuis 2021 ont contribué à hauteur de 5,1 milliards d'euros à la réduction de la dette nette et nous restons déterminés à poursuivre notre désendettement.*

*Le succès de l'offre d'échange de nos titres hybrides et l'émission sursouscrite de 750 millions d'euros d'obligations vertes témoignent de la confiance des investisseurs obligataires dans le Groupe.*

*En octobre, nous avons annoncé une évolution ambitieuse de notre feuille de route en matière de développement durable Better Places. Celle-ci comprend un engagement de neutralité carbone sur l'ensemble de notre chaîne de valeur, approuvé par le SBTi, ainsi que de nouveaux objectifs en matière de réduction des déchets, de préservation des ressources, en particulier l'eau, et la biodiversité.*

*La solidité des activités du Groupe, la visibilité sur notre performance opérationnelle, la livraison de projets majeurs de développement en 2024 et nos liquidités importantes nous confortent dans notre proposition de*

---

<sup>5</sup> À 100 %.

<sup>6</sup> Sur une base IFRS, incluant les cessions et saisies réalisées ou sécurisées au 8 février 2024.

<sup>7</sup> Sur une base IFRS, incluant les cessions et saisies réalisées ou sécurisées au 8 février 2024.

<sup>8</sup> Pro-forma sur la base des cessions sécurisées jusqu'au 8 février 2024.

<sup>9</sup> Résultat Net Récurrent Ajusté Par Action

<sup>10</sup> EBE.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

*rétablissement des distributions aux actionnaires. Nous proposerons cette année un versement en numéraire de 2,50 euros par action, qui sera soumis à l'approbation de notre Assemblée générale des actionnaires en avril. Nous augmenterons significativement la distribution dans les années à venir, à mesure que nous progresserons dans la réalisation de nos objectifs stratégiques et financiers ».*

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022	Évolution	Évolution à périmètre constant <sup>11</sup>
<b>Loyers nets (en M€)</b>	<b>2 210</b>	<b>2 226</b>	<b>-0,7 %</b>	<b>+6,1 %<sup>12</sup></b>
Centres Commerciaux	2 031	2 021	+0,5 %	+8,0 % <sup>13</sup>
Bureaux & Autres	84	73	+14,5 %	+22,1 %
Congrès & Expositions	95	132	-27,9 %	n.m.
<b>EBE (en M€)</b>	<b>2 199</b>	<b>2 209</b>	<b>-0,4 %</b>	<b>+6,7 %<sup>14</sup></b>
<b>Résultat net récurrent (en M€)<sup>15</sup></b>	<b>1 409</b>	<b>1 339</b>	<b>+5,2 %</b>	
<b>Résultat net (en M€)<sup>15</sup></b>	<b>-1 629</b>	<b>178</b>	<b>n.m.</b>	
RNRPA (en €)	10,14	9,66	+5,0 %	
<b>RNRAPA (en €)</b>	<b>9,62</b>	<b>9,31</b>	<b>+3,3 %</b>	
	31 déc. 2023	31 déc. 2022	Évolution	Évolution à périmètre constant
<b>Valeur du patrimoine en proportionnelle (en M€)</b>	<b>49 574</b>	<b>52 250</b>	<b>-5,1 %</b>	<b>-4,3 %</b>
<b>Valeur Nette de Reconstitution EPRA (en € par action)</b>	<b>146,70</b>	<b>155,70</b>	<b>-5,8 %</b>	

*Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.*

### **DISTRIBUTION**

#### a. Proposition de distribution

Le Groupe proposera une distribution en numéraire de 2,50 euros par action à l'approbation de l'Assemblée générale du 30 avril 2024, à verser le 16 mai 2024.

Cette proposition se fonde sur les réalisations de 2023, l'amélioration de la visibilité sur la performance opérationnelle du Groupe, la livraison en 2024 de ses principaux projets engagés, les investissements limités prévus au-delà de 2024, ses ratios financiers, ainsi que sa position de liquidités.

<sup>11</sup> Loyers nets à périmètre constant : loyers nets excluant pour les périodes analysées les acquisitions, cessions, transferts vers ou en provenance des actifs en développement (extensions, nouveaux actifs ou rénovation d'un actif dont les travaux entraînent un arrêt de l'exploitation) et tout autre changement donnant lieu à des évolutions de surfaces et d'écarts de change.

<sup>12</sup> Aéroports inclus.

<sup>13</sup> Aéroports exclus.

<sup>14</sup> Hors effets de change, cessions, projets engagés et DD&C.

<sup>15</sup> Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'actions jumelées.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

S&P et Moody's ont confirmé que la distribution en numéraire proposée n'aurait aucun impact sur la notation actuelle de l'entreprise.

À l'avenir, le Groupe a l'intention d'augmenter significativement la distribution en fonction de sa performance opérationnelle, des progrès réalisés en matière de désendettement et de l'évolution des valeurs d'actifs.

Le Groupe reste pleinement engagé à poursuivre son désendettement par arbitrage d'actifs, en ce compris la réduction radicale de son exposition financière aux États-Unis, et à maintenir une approche stricte des investissements.

Le Groupe souhaite remercier ses actionnaires pour leur soutien au cours de ces trois dernières années et exprimer sa confiance sur ses perspectives.

### b. Considérations comptables et fiscales

Au 31 décembre 2023, le montant total des pertes statutaires reportées d'URW SE (société mère) s'élève à -2 927 millions d'euros, incluant une perte de -585 millions d'euros au titre de 2023.

Compte-tenu des résultats statutaires négatifs d'URW SE, le Groupe n'a pas l'obligation de verser un dividende en 2024 au titre de l'exercice 2023 dans le cadre du régime SIIC et des autres régimes de REIT dont il bénéficie. L'obligation de distribution résultant du régime SIIC sera reportée jusqu'à ce qu'URW SE ait des résultats statutaires positifs suffisants pour satisfaire cette obligation.

En conséquence, la distribution sera prélevée sur la prime qui s'élève à 13,5 milliards d'euros dans les comptes statutaires d'URW SE au 31 décembre 2023. Cette distribution de prime ne permettra pas de réduire l'obligation de distribution SIIC en report qui s'élève à 2 001 M€ au 31 décembre 2023 ; elle sera qualifiée fiscalement de remboursement d'apport pour les besoins de la fiscalité française (article 112-1 du Code général des impôts).

### **CALENDRIER FINANCIER**

Prochains rendez-vous financiers :

**25 avril 2024** : Résultats financiers du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

**30 avril 2024** : Assemblée Générale Unibail-Rodamco-Westfield SE

**16 mai 2024** : Versement de la distribution en numéraire, soumis à approbation de l'AG des actionnaires

**25 juillet 2024** : Résultats financiers du 1<sup>er</sup> semestre 2024

**Pour plus d'informations :**

#### **Relations investisseurs**

Meriem Delfi

+33 7 63 45 59 77

[investor.relations@urw.com](mailto:investor.relations@urw.com)



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Gonzague Montigny  
+33 6 10 95 85 84  
[investor.relations@urw.com](mailto:investor.relations@urw.com)

### **Relations presse**

Cornelia Schnepf – Finelk  
+44 7387 108 998  
[Cornelia.Schnepf@finelk.eu](mailto:Cornelia.Schnepf@finelk.eu)

Sonia Fellmann – PLEAD  
+33 6 27 84 91 30  
[Sonia.Fellmann@plead.fr](mailto:Sonia.Fellmann@plead.fr)

### **À propos d'Unibail-Rodamco-Westfield**

Unibail-Rodamco-Westfield est un propriétaire, développeur et opérateur d'actifs immobiliers durables et premium dans les villes les plus dynamiques d'Europe et des États-Unis.

Le Groupe opère 72 centres commerciaux dans 12 pays, dont 38 portent la marque emblématique Westfield. Ces centres attirent plus de 900 millions de visites par an et offrent une plateforme privilégiée aux enseignes et aux marques pour créer de nouveaux liens avec leurs clients. URW possède également un portefeuille de bureaux HQE, 10 centres de congrès et d'exposition à Paris, ainsi qu'un pipeline de développement de 2,5 milliards d'euros composé principalement d'actifs à usage mixte. Son portefeuille de 50 Mds€ est composé à 86 % de commerces, 6 % de bureaux, 5 % de centres de congrès et d'exposition et 2 % de services (au 31 décembre 2023).

URW est un partenaire engagé auprès des grandes villes dans le cadre de projets de régénération urbaine, en développant des projets à usage mixte et d'urbanisme, mais également en accompagnant la rénovation complète de bâtiments existants pour les rendre conformes aux normes de développement durable les plus exigeantes du secteur. Ces engagements sont renforcés par le plan « Better Places » du Groupe, qui s'efforce d'avoir un impact environnemental, social et économique positif sur les villes et les communautés où il opère.

Les actions jumelées d'Unibail-Rodamco-Westfield sont cotées sur Euronext Paris (symbole Euronext : URW). Une cotation secondaire a été établie en Australie par l'intermédiaire de Chess Depositary Interests. Le Groupe bénéficie d'une notation BBB+ par Standard & Poor's et d'une notation Baa2 par Moody's.

Pour en savoir plus, consultez [www.urw.com](http://www.urw.com)