

Unibail-Rodamco-Westfield SE

Société européenne

7, place du Chancelier Adenauer
75016 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

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

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

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

Unibail-Rodamco-Westfield SE

Société européenne
7, place du Chancelier Adenauer
75016 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées (cf. notes 1.2.3, 4 et 5 aux états financiers)

Risque identifié

Au 31 décembre 2021, Unibail-Rodamco-Westfield SE détient des titres de participation et des créances rattachées dont la valeur brute s'élève respectivement à 19 249 millions d'euros et 14 108 millions d'euros, dépréciés à hauteur de 5 228 millions d'euros, dont une dotation aux provisions pour dépréciation de l'exercice s'élevant à 217 millions d'euros. La valeur nette des titres de participation et des créances rattachées représente 76 % du total de l'actif de la société.

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

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

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

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

Notre réponse

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

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

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

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

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

Comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés (cf. notes 1.3.2, 6, 15, 24 et 28 des états financiers)

Risque identifié

Au 31 décembre 2021, la dette financière d'Unibail-Rodamco-Westfield SE s'élève à 21 881 millions d'euros, telle que détaillée dans la note 15 « Emprunts et dettes financières » de l'annexe aux comptes annuels.

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

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

Durant l'exercice, Unibail-Rodamco-Westfield SE a restructuré une partie de son portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture comme décrit en note 2.1 « Principaux événements 2021 » de l'annexe aux comptes annuels. Les notes 6 et 24 décrivent les effets dans les comptes annuels de cette restructuration.

Le ratio d'endettement du Groupe, le niveau de liquidité, les obligations contractuelles liées aux emprunts (cf. note 15 de l'annexe aux comptes annuels) sont calculés à partir du portefeuille de dettes financières. La comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés est considérée comme un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de leurs soldes dans les comptes annuels et de leur incidence sur le calcul des ratios financiers prévus aux obligations contractuelles du groupe.

Notre réponse

- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne relatives à la comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés.
- Nous avons analysé un échantillon représentatif de contrats d'emprunt afin de prendre connaissance de leurs termes et conditions. Nous avons ainsi examiné les caractéristiques de ces emprunts dans les comptes annuels et nous avons mené des procédures analytiques sur les charges financières.
- Nous avons, par sondages, effectué des procédures de confirmation directe auprès de contreparties bancaires pour confirmer la valeur comptable des dettes financières. Nous avons effectué des procédures de confirmation directe de contreparties d'un échantillon d'instruments financiers dérivés et avons revu les positions relatives aux dérivés présentées en engagements hors bilan. Nous avons mené des procédures analytiques sur les charges et produits financiers relatifs aux instruments financiers dérivés. Nous avons examiné le portefeuille d'instruments financiers dérivés de la société, leur présentation (couverture ou position ouverte isolée) et le traitement comptable retenu pour les restructurations du portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture intervenues au cours de l'exercice.
- Nous avons revu le calcul des ratios financiers et les annexes correspondantes.
- De plus, nous avons examiné le caractère approprié des informations données dans les notes annexes aux comptes annuels en ce qui concerne la dette financière et les instruments financiers dérivés.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, Deloitte & Associés était dans la dix-septième année de sa mission sans interruption, compte tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues antérieurement, et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la quarante-septième année.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Paris-La Défense, le 23 mars 2022

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature of Emmanuel GADRET, enclosed within a roughly oval-shaped outline.

Emmanuel GADRET

A handwritten signature of Jean-Yves JEGOUREL.

Jean-Yves JEGOUREL

Antoine FLORA

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2021

COMpte DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

(K€)	Notes	2021	2020
Chiffre d'affaires		148 346	164 924
Production stockée		(2 384)	5 735
Reprises sur amortissements, dépréciations et transferts de charges		46 063	18 310
Autres produits		1 836	993
Total des produits d'exploitation	21	193 861	189 962
Autres achats et charges externes		134 128	144 591
Impôts, taxes et versements assimilés		4 953	4 584
Salaires et traitements		5 684	1 204
Charges sociales		2 970	1 493
Dotations d'exploitation aux amortissements sur actifs non courants		39 877	37 342
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actifs non courants		0	50 406
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		1 061	1 777
Dotations d'exploitation aux provisions		814	6 754
Autres charges d'exploitation		3 895	4 649
Total des charges d'exploitation	22	193 382	252 800
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION		479	(62 838)
Produits financiers de participations		319 252	174 769
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant		266 711	299 115
Autres intérêts et produits assimilés		328 901	362 396
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		1 109 369	80 485
Différences positives de change		23 255	65 288
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	26
Total des produits financiers	23	2 047 488	982 079
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		891 451	3 270 833
Intérêts et charges assimilées		787 020	692 318
Différences négatives de change		26 797	45 548
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		244	8
Total des charges financières	24	1 705 512	4 008 707
2 - RÉSULTAT FINANCIER		341 976	(3 026 628)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		342 455	(3 089 466)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 054	419
Produits exceptionnels sur opérations en capital		1 697 364	489 670
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		1 194	0
Total des produits exceptionnels		1 699 612	490 089
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		623	51 508
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 945 293	31 297
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		6 030	9 230
Total des charges exceptionnelles		1 951 946	92 035
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	25	(252 334)	398 054
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		1	3
Impôts sur les bénéfices	26	(525)	(382)
Total des produits		3 940 961	1 662 130
Total des charges		3 850 316	4 353 163
5 - RÉSULTAT NET		90 645	(2 691 033)
Nombre moyen d'actions (non dilué)		138 545 360	138 437 274
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PAR ACTION (NON DILUÉ) (€)		0,65	(19,44)

États financiers au 31 décembre 2021

Comptes sociaux au 31 Décembre 2021

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

ACTIF

(K€)	Notes	Brut 31/12/2021	Amortissements- Dépréciations	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Actifs incorporels	3	285	285	0	0
Actifs corporels	3	1 569 521	382 393	1 187 128	1 081 234
Actifs financiers		33 357 526 ⁽¹⁾	5 444 985	27 912 541	28 327 356
Participations	4	19 249 194	5 227 546	14 021 648	14 763 193
Autres titres immobilisés	5	0	0		14 918
Prêts	5	14 108 192	217 439	13 890 753	13 549 106
Autres actifs financiers	5	140		140	139
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		34 927 332	5 827 663	29 099 669	29 408 590
Stocks		3 351		3 351	5 735
Avances et acomptes		1 381		1 381	1 046
Créances	6	5 240 208 ⁽²⁾	2 514	5 237 694	5 816 866
Clients et comptes rattachés		64 375	2 364	62 011	58 770
Autres créances		4 936 048	150	4 935 898	5 409 712
Différence d'évaluation sur dérivés		239 785		239 785	348 384
Trésorerie et instruments financiers	7	1 934 974		1 934 974	1 876 998
Charges constatées d'avance	8	102		102	167
TOTAL ACTIF CIRCULANT		7 180 016	2 514	7 177 502	7 700 812
Charges à répartir	9	178 234		178 234	173 172
Écart de conversion actif	10	127 829		127 829	313 081
TOTAL GÉNÉRAL		42 413 411	5 830 177	36 583 234	37 595 655

(1) Montant brut des actifs financiers à moins d'un an (K€) : 3 026 455

(2) Montant brut des créances à moins d'un an (K€) : 5 066 830

PASSIF

(K€)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres	12	11 936 033	11 762 653
Capital social		692 972	692 362
Primes d'émission, de fusion, d'apport		13 483 642	13 480 690
Réserve légale		69 144	69 144
Autres réserves		100 679	27 314
Report à nouveau		(2 521 794)	169 237
Résultat de l'exercice		90 645	(2 691 033)
Provisions réglementées		20 745	14 939
Autres fonds propres	13	2 000 000	2 000 000
Titres hybrides		2 000 000	2 000 000
Provisions pour risques et charges	14	160 807	326 212
Dettes		22 379 458 ⁽¹⁾	23 475 986
Emprunts obligataires convertibles	15	500 000	602 911
Autres emprunts obligataires	15	18 302 296	18 181 393
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	56 132	154 251
Emprunts et dettes financières divers	15	3 022 094	4 112 736
Avances et acomptes reçus		1 385	1 439
Autres dettes	16	453 583	406 491
Produits constatés d'avance	17	43 968	16 765
Écart de conversion passif	18	106 936	30 804
TOTAL GÉNÉRAL		36 583 234	37 595 655

(1) Montant des dettes à moins d'un an (K€) : 4 201 635

VENTILATION BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT PAR ÉTABLISSEMENT

COMPTE DE RÉSULTAT

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Total des produits d'exploitation	154 512	39 349	193 861
Total des charges d'exploitation	166 677	26 705	193 382
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(12 165)	12 644	479
Total des produits financiers	2 043 327	4 161	2 047 488
Total des charges financières	1 359 822	345 690	1 705 512
2 - RÉSULTAT FINANCIER	683 505	(341 529)	341 976
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	671 340	(328 885)	342 455
Total des produits exceptionnels	1 699 612	0	1 699 612
Total des charges exceptionnelles	1 951 893	53	1 951 946
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(252 281)	(53)	(252 334)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	1	0	1
Impôts sur les sociétés	(525)	0	(525)
Total des produits	3 897 451	43 510	3 940 961
Total des charges	3 477 868	372 448	3 850 316
5 - RÉSULTAT NET	419 583	(328 938)	90 645

ACTIF

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Actifs incorporels	0	0	0
Actifs corporels	717 592	469 536	1 187 128
Actifs financiers	19 023 739	8 888 802	27 912 541
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	19 741 331	9 358 338	29 099 669
Stocks	3 351	0	3 351
Avances et acomptes	1 381	0	1 381
Créances	3 623 861	1 613 833	5 237 694
Trésorerie	1 931 947	3 027	1 934 974
Charges constatées d'avance	102	0	102
TOTAL ACTIF CIRCULANT	5 560 642	1 616 860	7 177 502
Charges à répartir	178 234		178 234
Écart de conversion actif	125 692	2 137	127 829
TOTAL GÉNÉRAL	25 605 899	10 977 335	36 583 234

PASSIF

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Capitaux propres	12 264 971	(328 938)	11 936 033
Autres fonds propres	2 000 000	0	2 000 000
Provisions	158 670	2 137	160 807
Dettes	21 770 844	608 614	22 379 458
Écart de conversion passif	106 936	0	106 936
TOTAL GÉNÉRAL	36 301 421	281 813	36 583 234

5.4 NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

NOTE 1. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

- 1.1 Application des conventions comptables
- 1.2 Méthodes d'évaluation
- 1.3 Autres principes comptables
- 1.4 Changements et risques climatiques

NOTE 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

- 2.1 Principaux événements 2021
- 2.2 Principaux événements 2020

NOTE 3. ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS

NOTE 4. ACTIFS FINANCIERS

NOTE 5. PRÊTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

NOTE 6. CRÉANCES

NOTE 7. TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS

NOTE 8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

NOTE 9. CHARGES À RÉPARTIR

NOTE 10. ÉCART DE CONVERSION ACTIF

NOTE 11. PRODUITS À RECEVOIR

NOTE 12. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021

NOTE 13. AUTRES FONDS PROPRES

NOTE 14. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

NOTE 15. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

NOTE 16. AUTRES DETTES

NOTE 17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

NOTE 18. ÉCART DE CONVERSION PASSIF

NOTE 19. CHARGES À PAYER

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

NOTE 21. PRODUITS D'EXPLOITATION

- 21.1 Chiffre d'affaires
- 21.2 Reprises sur amortissements, dépréciations et transfert de charges
- 21.3 Autres produits

NOTE 22. CHARGES D'EXPLOITATION

- 22.1 Autres achats et charges externes
- 22.2 Impôts, taxes et versements assimilés
- 22.3 Frais de personnel
- 22.4 Dotations aux amortissements sur actifs non courant
- 22.5 Dotations aux dépréciations et provisions
- 22.6 Autres charges d'exploitation

NOTE 23. PRODUITS FINANCIERS

- 23.1 Produits financiers de participation
- 23.2 Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant
- 23.3 Autres intérêts et produits assimilés
- 23.4 Reprises sur dépréciations et transfert de charges
- 23.5 Différences positives de change

NOTE 24. CHARGES FINANCIÈRES

- 24.1 Dotations financières aux amortissements et dépréciations
- 24.2 Intérêts et charges assimilés
- 24.3 Différences négatives de change

NOTE 25. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

NOTE 26. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

NOTE 27. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

NOTE 28. ENGAGEMENTS HORS BILAN

- 28.1 Instruments financiers
- 28.2 Autres engagements reçus et donnés

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

NOTE 30. AUTRES INFORMATIONS

- 30.1 Événements postérieurs à la clôture
- 30.2 Titres de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE, détenus par des tiers et qui font l'objet de nantissements
- 30.3 Rémunération du Directoire
- 30.4 Rémunération du Conseil de surveillance
- 30.5 Effectif 2021
- 30.6 Opérations conclues avec les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire

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

NOTE 1. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1.1 APPLICATION DES CONVENTIONS COMPTABLES

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

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

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

1.2 MÉTHODES D'ÉVALUATION

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

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

1.2.1 ACTIFS INCORPORELS

VALEUR BRUTE

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

DÉPRÉCIATION

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

1.2.2 ACTIFS CORPORELS

VALEUR BRUTE

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

AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS ET AGENCEMENTS

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

BUREAUX & AUTRES

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

CENTRES COMMERCIAUX

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

CONGRÈS & EXPOSITIONS

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

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

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS CORPORELS

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

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

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

1.2.3 ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition.

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

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

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

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

1.2.4 FRAIS D'ACQUISITION ET DROITS DE MUTATION

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

1.2.5 STOCKS

VALEUR BRUTE

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

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

Les frais financiers sont exclus de la valorisation des stocks.

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

DÉPRÉCIATION

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

1.2.6 CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les créances impayées, dès lors qu'elles présentent un risque de non-recouvrement, sont présentées au compte « Clients douteux » et sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, en fonction des informations disponibles à l'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 complétées des avoirs non émis à la date d'arrêté des comptes. Le taux appliqué pour le calcul de la provision est fonction du secteur géographique de l'actif et de la situation de risques des preneurs.

Du fait du contexte particulier des années 2020 et 2021, le Groupe a consenti des aménagements de loyers qui se sont traduits par des abattements de loyers. Ces abattements ont été consentis avec ou sans contrepartie (notamment le report de *break-option*).

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

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

FRANCHISES ET PALIERS

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

1.2.7 FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS OBLIGATAIRES

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

1.2.8 PROVISIONS

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

1.2.9 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

1.2.10 PRODUITS LOCATIFS

CALCUL DES LOYERS VARIABLES

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

REFACTURATION DES GROS TRAVAUX

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

DROITS D'ENTRÉE

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

1.2.11 OPÉRATIONS EN DEVISES

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

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

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

1.3 AUTRES PRINCIPES COMPTABLES

1.3.1 COÛTS FINANCIERS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

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

1.3.2 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

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

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

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

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

Quand il s'agit d'opérations de couverture :

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

Quand il s'agit de positions isolées :

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

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

1.3.3 IMPÔTS

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

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

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

La Société a fait l'objet d'un contrôle fiscal ayant donné lieu à une proposition de rectifications. La grande majorité des rectifications proposées est contestée par la Société. Sur la base de l'analyse des risques conduite par la Société et ses conseils fiscaux, une provision de 0,8 M€ a été comptabilisée dans les comptes sociaux.

1.3.4 ACTIONS AUTO-DÉTENUES

Les actions auto-détenues sont classées lors du rachat : soit en actifs financiers, soit dans un sous-compte « actions propres » du compte valeurs mobilières de placement, lorsque les actions sont achetées en vue de les attribuer aux salariés. Au 31 décembre 2021, la Société ne détient aucune action propre.

1.4 CHANGEMENTS ET RISQUES CLIMATIQUES

L'atténuation du changement climatique et la résilience à ces changements font partie des priorités dans la stratégie RSE du Groupe, *Better Places 2030*, et forment un critère essentiel de l'analyse des risques RSE. URW analyse les risques physiques et de transition associés aux changements climatiques. Ces risques sont intégrés au Cadre de gestion des risques d'entreprise. En conséquence, les principales mesures de gestion sont conçues et discutées comme faisant partie de ce Cadre.

Le Groupe a défini des objectifs ambitieux en matière de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre (« GES ») dans le cadre de la stratégie *Better Places 2030*, à travers l'ensemble de sa chaîne de valeur, couvrant un vaste périmètre d'émissions indirectes résultant des travaux de construction, du transport des visiteurs et employés, et de la consommation d'énergie des locataires, s'engageant à réduire ses émissions de GES globales de façon significative.

En plus de répondre à l'atténuation des changements climatiques, *Better Places 2030* aborde également l'adaptation aux changements climatiques à travers la résilience de ses actifs, à la fois pour les projets de développement (intégrés dans les règles de conception environnementales) et les actifs existants.

La mise en œuvre de ce programme se reflète dans les états financiers d'URW, principalement à travers sa stratégie d'investissement et la mise en œuvre d'investissements et de dépenses spécifiquement engagés pour relever les défis environnementaux.

En effet, les projets associés à l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques sont incorporés dans le budget à cinq ans du Groupe pour les actifs existants et les projets de développement afin d'assurer l'alignement entre les objectifs RSE et les décisions opérationnelles.

Le Groupe a également commencé à mettre en place une stratégie de financement durable.

EMPRUNTS RESPONSABLES

En 2021, URW a mis en place la plus importante ligne de crédit « *Sustainability-Linked* » (indexée sur des objectifs de développement durable) pour un REIT en Europe, pour un montant de 3,1 Mds€, et une échéance initiale de cinq ans.

Sa marge est indexée au Score RSE Cible du Groupe. Ce Score se base sur plusieurs indicateurs de performance incluant l'intensité énergétique, les réductions d'émissions de carbone, le pourcentage d'actifs certifiés *BREEAM In-Use* et le pourcentage de collaborateurs du Groupe ayant suivi une formation RSE.

Le Score RSE sera revu annuellement tout au long de la vie du crédit. Si URW atteint ou dépasse ses objectifs, la marge de la ligne de crédit sera réduite.

Indépendamment de son Score RSE, le Groupe s'est engagé à investir un montant équivalent aux économies potentielles réalisées sur cette ligne de crédit dans des projets RSE au sein du Groupe.

En décembre 2021, le total des lignes de crédit qui portent des indicateurs verts ou durables s'élève à 4,1 Mds€.

OBLIGATIONS RESPONSABLES

Le Groupe s'est doté d'un dispositif d'obligations responsables « *Green Bonds* » exigeant afin de financer de nouveaux projets de développement et/ou l'extension et/ou la rénovation d'actifs existants. Ces derniers doivent répondre à l'ensemble des critères sociaux et environnementaux pour les phases de construction et d'exploitation tels que définis dans la procédure « *Use of Proceeds* ». Les obligations responsables sont utilisées afin de financer des actifs résilients « *Best in class* », en ligne avec une procédure claire d'allocation des fonds (« Procédure d'analyse des actifs, sélection et suivi dans le cadre du dispositif des « *obligations responsables* » »).

Des obligations responsables ont été émises en février 2014 et avril 2015 sur la base du cadre de ce dispositif.

Au 31 décembre 2021, la valeur nominale des obligations responsables en circulation s'élève à 1,1 Md€.

NOTE 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2.1 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS 2021

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

- Le 21 janvier 2021, suite à un accord conclu le 12 octobre 2020, la Société a finalisé la cession de l'immeuble de bureaux SHiFT, situé à Issy-les-Moulineaux (région parisienne), à un consortium d'acheteurs institutionnels français (Primonial REIM, La Française et EDF Invest) pour un prix de cession de 620 M€ (avec un impact positif de 334,4 M€ en résultat exceptionnel, voir note 25).
- Le 16 juin 2021, la Société a cédé un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison (région parisienne) à la SCCV Rueil Louis Blériot pour un prix de cession de 13,8 M€ (avec un impact de 4,1 M€ en résultat exceptionnel, voir note 25).
- Le 2 novembre 2021, la mise en service de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse.
- Au 31 décembre 2021, des reprises de provisions sur le centre commercial Les Ateliers Gaîté et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse et sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen ont été enregistrés pour un montant total de 29,1 M€ par rapport à la provision pour dépréciation de 50,4 M€ présente en résultat d'exploitation en 2020.
- La pandémie de la COVID-19 n'a pas eu un impact significatif sur les activités propres immobilières de la Société.

ACTIVITÉ DE HOLDING

- Le 30 juin 2021, la Société a cédé 1 172 045 367 titres de Westfield Corporation Limited à Westfield Corporation Limited (*share buyback*) pour un prix de vente de 676,2 M€ (avec un impact négatif de 940,4 M€ en résultat exceptionnel, voir note 25, partiellement compensé par une reprise de provision sur titres de 884,9 M€ (voir note 23.4).
- Le 9 juillet 2021, la Société a constaté la réalisation définitive de la fusion et de la dissolution de sa filiale détenue à 100 % Iseult. Au plan comptable et fiscal, la fusion a eu un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021.
- Le 29 juillet 2021, la Société a constaté la réalisation définitive de la fusion et de la dissolution de sa filiale détenue à 100 % GPI. Au plan comptable et fiscal, la fusion a eu un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021.
- Le 16 septembre 2021, la Société a finalisé la cession de ses titres de la SCI Sept Adenauer détenant l'immeuble 7 Adenauer, situé à Paris à GPINVEST 17 pour un prix de vente de 212,0 M€ (avec un impact positif de 211,2 M€ en résultat exceptionnel, voir note 25).
- Le 15 octobre 2021, la Société a réduit de 51 % sa participation dans la SCI Le Sextant afin de créer une *coentreprise* avec Avia Armand (avec un impact positif de 44,8 M€ en résultat exceptionnel, voir note 25).
- Le 31 octobre 2021, les dissolutions et absorptions (TUP) des sociétés Village 3 Défense, Village 4 Défense et Village 6 Défense ont fait ressortir des bonus comptables pour un montant total de 96,5 M€, enregistrés en résultat exceptionnel.
- À la suite de la baisse des valeurs des actifs détenus par les filiales aux États-Unis et au Royaume-Uni, la Société a enregistré des dépréciations sur les titres des filiales concernées pour un montant total de 577,4 M€ (voir note 4) ainsi qu'une dépréciation sur prêt filiale pour un montant de 217,4 M€ (voir note 5).

ACTIVITÉ DE FINANCEMENT

En 2021, Unibail-Rodamco-Westfield SE a obtenu des liquidités supplémentaires en levant des fonds dans le cadre du programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) :

- Le 25 mai 2021 :
 - Émission d'EMTN pour 650 M€ avec un coupon de 0,75 % et une maturité de 7 ans et 5 mois ; et
 - Émission d'EMTN pour 600 M€ avec un coupon de 1,375 % et une maturité de 12 ans.

Au total, 1 250 M€ ont été émis avec une maturité moyenne pondérée de 9,6 ans et un coupon moyen pondéré de 1,05 %.

- Le 23 décembre 2021, rachat pour 257 M€ (en nominal) d'une obligation publique en circulation à échéance 2022.

Unibail-Rodamco-Westfield SE a également accédé aux marchés monétaires en émettant des billets de trésorerie.

L'encours moyen des billets de trésorerie en 2021 était de 682 M€, inférieur à celui de 2020 (1 364 M€ en moyenne en 2020) en raison d'une position de liquidité plus élevée en 2021.

Au 31 décembre 2021, le montant total des lignes de crédit bancaire disponible s'élève à 6 908 M€.

Unibail-Rodamco-Westfield SE a également restructuré son portefeuille de dérivés au second semestre 2021.

La restructuration a principalement consisté à :

- Annuler 3,8 Mds€ de *swaps* en euros et 1,3 Mds€ de *swaps* en dollars américains démarrant en janvier 2022 contre le paiement d'une soulté globale de 93,3 M€ comptabilisés à l'actif du bilan dans le compte « Différence d'évaluation sur dérivés » (voir note 6) ;
- Annuler 500 millions de *caps* en livres sterling, n'ayant pas la qualité d'instrument de couverture, contre la réception d'une soulté globale de 7,0 M€. Ce montant est comptabilisé dans le compte de résultat dans le compte « *Produits sur caps, floors et swaps* ».

2.2 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS 2020

L'année 2020 a été principalement marquée par :

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

NOTE 3. ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS

MOUVEMENTS DES ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS BRUTS 2021

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Acquisitions Créations Apports Fusion ⁽¹⁾	Virement de poste à poste ⁽²⁾	Cession ou apport en nature ⁽³⁾	Valeur brute des actifs fin d'exercice
ACTIFS INCORPORELS	285				285
Actifs corporels					
Terrain	341 495	26 000		(26 000)	341 495
Constructions	811 398	183 977	242 625	(183 977)	1 054 023
Installations générales	593				593
Autres immobilisations corporelles	286				286
Immobilisations en cours	297 846	114 278	(241 660)	(98)	170 366
Avances et acomptes	1 644	2 079	(965)		2 758
TOTAL ACTIFS CORPORELS	1 453 262	326 334		(210 075)	1 569 521
TOTAL GÉNÉRAL	1 453 547	326 334	0	(210 075)	1 569 806

- Les principaux événements intervenus au cours de l'exercice sur les actifs corporels sont :
 - Les travaux de restructuration du centre commercial Les Ateliers Gaîté et de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse (projet « Gaîté Montparnasse ») comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2021 pour 82,9 M€ ;
 - Les travaux relatifs à l'ensemble immobilier du CNIT comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2021 pour 31,4 M€ ;
 - L'impact des fusions des filiales Iseult (immeuble « SHiFT ») et GPI (immeuble « Le Blériot ») pour un montant total de 209,9 M€ ;
- Les mises en services :
 - Totale de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse en novembre pour 183,8 M€ ;
- De certains lots du centre commercial Les Ateliers Gaîté pour 53,0 M€ ;
- Partielles, en décembre, sur l'ensemble immobilier Stadhart Amstelveen par l'établissement stable néerlandais pour 3,1 M€ ;
- De l'ensemble immobilier du CNIT pour 1,1 M€ ;
- La cession de l'immeuble de bureaux « SHiFT », situé à Issy-les-Moulineaux (région parisienne), le 21 janvier 2021, pour une valeur brute de 208,5 M€ et acquis par voie de fusion de la société ISEULT avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021 pour la même valeur ; et
- La cession de l'immeuble de bureaux « Le Blériot », situé à Rueil-Malmaison (région parisienne), pour une valeur brute d'1,5 M€.

VARIATIONS DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS 2021

ACTIFS CORPORELS

(K€)	Montant des amortissements début d'exercice	Augmentations par fusion	Dotations de l'exercice	Diminutions par cession	Virement de poste à poste	Montant des amortissements fin d'exercice
Constructions	315 699	24 278	39 877	(24 660)		355 194
Installations générales	593					593
Autres actifs corporels	236					236
TOTAL AMORTISSEMENTS	316 528	24 278	39 877	(24 660)		356 023

L'augmentation des amortissements sur actifs corporels par fusion est due aux fusions à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021 des sociétés Iseult (immeuble de bureaux « SHiFT ») pour 22,8 millions et GPI (immeuble de bureaux « Le Blériot ») pour 1,4 M€.

La diminution des amortissements sur actifs corporels est due aux cessions des immeubles « SHiFT » pour 23,2 M€ et « Le Blériot » pour 1,4 M€.

DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Virement de poste à poste	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciation autres actifs incorporels	285				285
Dépréciations d'immeubles	55 500		(29 130)		26 370
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	55 785		(29 130)	-	26 655
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	372 313	39 877	(53 790)	-	382 678

Au 31 décembre 2021, des reprises de provision ont été comptabilisées sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen pour un montant de 14,8 M€ et sur le centre commercial Les Ateliers Gaïte et l'hôtel Pullman

Paris Montparnasse pour un montant de 14,3 M€. Les dépréciations d'immeubles au 31 décembre 2021 concernent les actifs néerlandais. Les dotations et reprises ont été comptabilisées en résultat d'exploitation.

NOTE 4. ACTIFS FINANCIERS

TITRES DE PARTICIPATION

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Augmentations par acquisition ou augmentation de capital ⁽¹⁾	Diminutions par réduction de capital ou cession ⁽²⁾	Diminutions par dissolution par confusion de patrimoine ou fusion ⁽³⁾	Valeur brute des actifs fin d'exercice
Participations filiales du Groupe	19 691 526	642 137	(1 642 756)	(38 636)	18 652 271
Malis sur participations filiales du Groupe	585 374				585 374
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	11 430				11 430
Autres participations	119				119
TOTAL	20 288 449	642 137	(1 642 756)	(38 636)	19 249 194

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

- De l'augmentation de la valeur des titres des sociétés Unibail-Rodamco TH BV et Rodamco Europe Properties BV respectivement pour 590,7 M€ et 50,9 M€ suite à l'apport en nature de créances reçues dans le cadre du rachat de ses titres par la filiale Westfield Corporation Limited.
- Du rachat de 1 172 045 367 de ses titres par Westfield Corporation Limited pour 1 616,6 M€ ;
 - De la diminution de la participation de la société dans la SCI Le Sextant pour 25,2 M€ ; et
 - De la cession des titres de la SCI Sept Adenauer à GPINVEST 17 pour 0,7 M€.

- De la sortie des titres de la société Iseult à la suite de la fusion absorption dans Unibail-Rodamco-Westfield SE pour 20,6 M€ ;
- De la sortie des titres de la société GPI à la suite de la fusion absorption dans Unibail-Rodamco-Westfield SE pour 10,6 M€ ; et
- Des dissolutions par confusion de patrimoine des sociétés Village 3 Défense (-2,3 M€), Village 4 Défense (-2,7 M€) et Village 6 Défense (-2,3 M€).

États financiers au 31 décembre 2021

Notes annexes aux comptes sociaux

DÉPRÉCIATIONS

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées
Dépréciations sur les participations filiales du Groupe	5 475 366	593 598	(6 363)	(884 942)
Dépréciations mali de fusion sur titres	49 884			49 884
Dépréciation sur titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0			0
Dépréciation sur les autres participations	6			6
TOTAL	5 525 256	593 598	(6 363)	(884 942)
				5 227 549

Au 31 décembre 2021, suite à la baisse des valeurs des actifs détenus par les filiales aux États-Unis et au Royaume-Uni, la Société a enregistré des dépréciations sur les titres suivants :

- Westfield Corporation Limited : 123,3 M€ ;
- Rodamco Europe Properties BV : 172,5 M€ ;
- Unibail-Rodamco TH BV : 168,5 M€ ;
- Unibail-Rodamco-Westfield NV : 70,4 M€ (une dépréciation complémentaire a été enregistrée sur prêt filiale pour un montant de 217,4 M€, voir note 5) ; et
- WHL Acquisition USA Inc. : 42,7 M€.

Au 31 décembre 2021, la Société a également enregistré des dépréciations sur les titres suivants (filiales françaises et espagnoles) :

- Doria : 10,0 M€ ;
- Beg Investissements : 3,0 M€ ;
- Proyectos Inmobiliarios Kansar II : 2,7 M€ ; et
- Sistemas Edgerton II SL : 0,2 M€.

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

- Westfield Corporation Limited : 884,9 M€ à la suite du rachat de 1 172 045 367 de ses propres titres par Westfield Corporation Limited venant compenser partiellement le résultat exceptionnel négatif de 940,4 M€ (voir note 25) ;
- Global Etsy Investments SL : 2,0 M€ ;
- GPI : 1,9 M€ à la suite de la fusion-absorption de la filiale par Unibail-Rodamco-Westfield SE ;
- Gaîté Parkings : 1,2 M€ ;
- Unibail-Rodamco Participations : 0,9 M€ ; et
- Proyectos Inmobiliarios Time Blue SL : 0,3 M€.

Le détail des participations est présenté ci-après.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés (M€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quoté- part avant affectation du résultat	Valeur brute comptable des titres	Mal de fusion sur comptable des titres	Valeur nette des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Dividende perçu en 2021 et remontée de résultat	Résultat social 2021
		détention (en %)									
1. Filiales détenues à plus de 50 %											
3BORDERS		99,90 %					6				
AQUABON	1	100,00 %	1		1	1	1	1	1	1	1
BEG INVESTISSEMENTS		1 99,98 %	4	21	14	15		2			
BELWARDE1		100,00 %									
BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT											
LYONNAIS		99,99 %	17		17	12		3	1	1	1
CNIT DÉVELOPPEMENT		99,90 %				88	18				
COBRAQ		100,00 %									
DORIA	6	(40) 90,34 %	246		209	80	200		8		
EDIFICACIONES DENHAN IV SL		100,00 %									
ESPACE EXPANSION IMMOBILIÈRE		99,93 %									
FETUNO		100,00 %									
FINANCIÈRE 5 MALESHERBES		99,98 %	118		118	66			(1)		
GAÎTÉ BUREAUX		99,99 %	20		20	53			(1)		
GAÎTÉ PARKINGS		8 99,99 %	16		14	15		1	1	1	
GALILÉE-DÉFENSE	11	99,99 %	11		11	80			(3)		
GLOBAL ETSY INVESTMENTS SL	14	6 100,00 %	23		23	26		3	(2)		
IMMOBILIÈRE LIDICE		100,00 %									
MADISON PROPERTIES GROUP SL		100,00 %									
MALTESE		99,98 %				41		6	3	3	3
MARCEAU BUSSY-SUD		99,99 %				4		1	1	1	
MONTHERON		99,90 %				1					
NOTILIUS		99,90 %				1	2				
PROYECTOS INMOBILIARIOS											
KANSAR III SL	22	15 100,00 %	37		34	39		3	(7)		
PROYECTOS INMOBILIARIOS											
TIME BLUE SL		51,11 %	1		1						
R.E. FRANCE FINANCING		100,00 %	7		0	839					
RODAMCO EUROPE PROPERTIES BV	670	6234 100,00 %	7 182		6 845	1 646			(18)		
RODAMCO FRANCE	146	377 100,00 %	655	523	1 178	186		4	56	81	
RODAMCO PROJECT I BV		3 100,00 %	3		3						
SA CROSSROADS											
PROPERTY INVESTORS		100,00 %									
SCI TOUR TRIANGLE		99,91 %				7			(7)		
SISTEMAS EDGERTON II SL	3	(1) 100,00 %	6		1	4			(1)		
SISTEMAS INMOBILIARIOS											
EL ACEITUNAL SL		100,00 %									
SOCIÉTÉ DE TAYNINH	15	2 97,68 %	21		17						
SOCIÉTÉ FONCIÈRE IMMOBILIÈRE		100,00 %	4		0						
SOUTH PACIFIC REAL ESTATE SL		100,00 %									
TRIANGLE RENAN PARTICIPATION ⁽¹⁾		100,00 %				79	122				
TRINITY DÉFENSE		99,90 %				310		3	(19)		
U&R MANAGEMENT BV		1 100,00 %							1		
UNIBAIL-RODAMCO PARTICIPATIONS		100,00 %	5		5	21			2		
UNIBAIL-RODAMCO REAL ESTATE SL	14	4 100,00 %	23		23	62		6	(1)		
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN SLU	50	87 100,00 %	773		773	1		114	40	34	
UNIBAIL-RODAMCO SIF France	22	(30) 100,00 %	22	42	0	6					
UNIBAIL-RODAMCO SPAIN SL	48	66 100,00 %	150		150	42		40	181		
UNIBAIL-RODAMCO STEAM SL	4	27 51,11 %	210		210			41	5	7	
UNIBAIL-RODAMCO TH BV	2 972	(526) 100,00 %	4 718		1 996				(2 125)		

États financiers au 31 décembre 2021

Notes annexes aux comptes sociaux

Sociétés (M€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat	Quote- part de capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Résultat social 2021	Dividende perçu en 2021 et remontée de résultat
UNI-COMMERCES	924	531	99,99 %	1 601	1 601	1 049		28	258	168	
UNIWATER		9	100,00 %	22		22		2	24		
UR VERSAILLES CHANTIERS			99,90 %			45		4	2	2	
UR-PHOBOS		(1)	100,00 %	6		0					
VALOREXPO			100,00 %								
VILLAGE 5 DÉFENSE	5	13	100,00 %	5		5	35	3	1	1	
VILLAGE 7 DÉFENSE	2	8	100,00 %	2		2	11	3	2	2	
VILLAGE 8 DÉFENSE			100,00 %			3					
WESTFIELD CORPORATION LIMITED	259	228	100,00 %	1 250		442		1	(638)	1	
TOTAL I	5 188	7 022		17 159	586	13 735	4 874	342	269	(2 236)	304
2. Participations détenues entre 10 % et 50 %											
GENIEKIOSK			50,00 %	1		1					
LA ROUBINE	3		50,00 %	1		1	1				
SCI LE SEXTANT		(2)	49,00 %	5		5	7	3	2	2	
SIAGNE NORD	5	4	22,48 %	2		2					
SP POISSY RETAIL ENTERPRISES			50,00 %			0					
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD NV	116	2 072	40,22 %	957		0	2 267			(66)	
WHL USA ACQUISITIONS INC.	452	(192)	25,20 %	527		267				(97)	
TOTAL II	576	1 882		1 493	0	276	2 275	0	3	(161)	2
Autres participations				11		11					1
TOTAL GÉNÉRAL	5 764	8 904		18 663	586	14 022	7 149	342	272	(2 397)	307

(1) Société créée en 2021.

NOTE 5. PRÊTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(en milliers de devises)	Devise	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2021
Autres titres immobilisés (obligations émises par des filiales)	EUR	14 833		(14 833)		0
Créances rattachées aux autres titres immobilisés	EUR	85		(85)		0
Prêts aux filiales						
Prêts aux filiales en EUR	EUR	8 795 697	1 906 005	(2 012 690)		8 689 012
Prêts aux filiales en CZK	CZK	9 019 400				9 019 400
Prêts aux filiales en DKK	DKK	300 000				300 000
Prêts aux filiales en GBP	GBP	0				0
Prêts aux filiales en PLN	PLN	1 302 044	127 673	(16 918)		1 412 799
Prêts aux filiales en SEK	SEK	9 187 500	500 000			9 687 500
Prêts aux filiales en USD	USD	3 821 407	590 450	(200 700)		4 211 157
TOTAL PRÊTS AUX FILIALES CONTRE-VALORISÉ EN EUROS	EUR	13 495 058	2 503 880	(2 179 957)	243 774	14 062 755
Intérêts courus sur prêts	EUR	54 048	45 436	(54 047)		45 437
Autres prêts	EUR	139	1			140
TOTAL	EUR	13 564 163	2 549 317	(2 248 922)	243 774	14 108 332

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant fin d'exercice
		Disponibles	Utilisées	
Dépréciations sur prêt filiale	0	217 439		217 439
TOTAL	0	217 439	0	217 439

Au 31 décembre 2021, la dépréciation sur prêt filiale à l'actif du bilan concerne la filiale Unibail-Rodamco-Westfield NV.

Les prêts aux filiales au 31 décembre 2021 sont remboursables aux échéances suivantes :

À un an au plus :	2 981 M€
De un an à cinq ans :	8 156 M€
À plus de cinq ans :	2 981 M€
TOTAL	14 063 M€

NOTE 6. CRÉANCES

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Groupe et associés	4 668 392	5 170 857
Différence d'évaluation sur dérivés	239 785	348 384
Produits à recevoir sur dérivés	128 077	119 717
Autres débiteurs divers	99 751	71 441
Créances clients	50 194	46 120
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	34 788	36 423
État, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés	789	2 172
Personnel et comptes rattachés	4 251	11 148
Clients douteux ou litigieux	14 181	15 000
TOTAL	5 240 208	5 821 262

États financiers au 31 décembre 2021

Notes annexes aux comptes sociaux

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

Le poste « Différences d'évaluation sur dérivés » correspond aux souutes de cassage de *swaps* ou d'options sur *swaps*. Ce poste comprend le montant restant à étaler des souutes relatives à des instruments restructurés lors des exercices précédents pour un montant de 146,5 M€. Un montant complémentaire de 93,3 M€ relatif aux opérations 2021 est aussi inclus dans ce poste.

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

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

Quant au poste « Personnel et comptes rattachés » : afin de permettre à plusieurs salariés du Groupe de faire face aux appels de marges dans le cadre du financement bancaire de l'exercice d'options de souscription d'actions URW, la Société leur a consenti, au cours de l'exercice 2020, des prêts court terme, rémunérés, associés à une garantie pour permettre la prorogation des financements bancaires. Au 31 décembre 2021, l'encours de ces prêts s'élève à 3 M€ et la garantie à 1 M€.

Le poste « Clients douteux ou litigieux » au 31 décembre 2021 inclut pour partie les créances du deuxième trimestre 2020 rachetées par la Société aux sociétés apportées à Uni-Commerce dans le cadre de l'opération de création de la coentreprise entre Crédit Agricole Assurances, La Française et URW.

DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Autres mouvements	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciations pour créances douteuses	2 350	1 061	(1 047)		2 364
Dépréciations sur compte courant filiale	2 046		(1 896)		150
TOTAL	4 396	1 061	(2 943)	0	2 514

NOTE 7. TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Dépôts à terme	1 199 384	895 330
Comptes bancaires débiteurs	682 704	892 691
Instruments de trésorerie	52 886	88 977
TOTAL	1 934 974	1 876 998

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

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

NOTE 8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Frais généraux	102	167
TOTAL	102	167

NOTE 9. CHARGES À RÉPARTIR

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	16 117	4 495
Frais sur emprunts obligataires	66 150	63 190
Frais sur emprunts obligataires convertibles	3	866
Frais sur titres hybrides	4 465	6 320
Primes d'émission sur emprunts obligataires	91 499	98 301
TOTAL	178 234	173 172

NOTE 10. ÉCART DE CONVERSION ACTIF

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Prêt filiales en CZK	0	681
Prêt filiales en PLN	5 390	18 029
Prêt filiales en SEK	113 476	96 183
Prêt filiales en USD	1 273	197 800
Dette Groupe en CZK	0	16
Dette Groupe en DKK	1	0
Dette Groupe en GBP	7 689	223
Dette Groupe en SEK	0	149
TOTAL	127 829	313 081

NOTE 11. PRODUITS À RECEVOIR

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Actifs financiers	45 436	54 133
Autres créances clients	35 661	27 806
Fournisseurs et comptes rattachés	874	1 015
États et autres collectivités	20 239	16 944
Groupe et associés	6 086	7 788
Autres créances	127 056	119 451
TOTAL	235 352	227 137

États financiers au 31 décembre 2021

Notes annexes aux comptes sociaux

NOTE 12. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Nombre d'actions : 138 594 416

Valeur nominale : 5 €

(K€)	Avant répartition 31/12/2020	Affectation du résultat 2020	Mouvements 2021	Avant répartition 31/12/2021	Proposition d'affectation du résultat 2021	Après répartition 31/12/2021
Capital	692 362		610⁽¹⁾	692 972		692 972
Réserves	13 577 147	0	76 318	13 653 465	0	13 653 465
Prime d'émission	2 644 867		2 953 ⁽¹⁾	2 647 820		2 647 820
Prime d'apport	10 835 822			10 835 822		10 835 822
Réserve légale	69 144			69 144		69 144
Autres réserves	23 509		73 365 ⁽²⁾	96 874		96 874
Réserve pour conversion euro	3 805			3 805		3 805
Report à nouveau	169 237	(2 691 033)	2	(2 521 794)	90 645⁽³⁾	(2 431 149)
Résultat	(2 691 033)	2 691 033	90 645	90 645	(90 645)	0
Provisions réglementées	14 939		5 806	20 745		20 745
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	11 762 652	0	173 381	11 936 033	0	11 936 033
Dividende		0				

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

(2) Les mouvements sur les autres réserves sont principalement dus à la dissolution des sociétés Village 3 Défense, Village 4 Défense et Village 6 Défense et à la fusion de la société Iseult.

(3) Proposition d'affectation de résultat soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale sur la base de 138 594 416 actions au 31/12/2021 (en K€) :

- Résultat net de l'exercice	90 645
- Report à nouveau antérieur	(2 521 794)
- Bénéfice distribuable	0
- Nouveau report à nouveau	(2 431 149)

En l'absence de bénéfice distribuable, l'obligation de distribution SIIC créée en 2021 de 808,3 M€ (incluant l'obligation SIIC provenant des fusions et transmissions universelles de patrimoine), ainsi que l'obligation résiduelle des exercices précédents, à savoir 212,5 M€,

seront reportées sur le premier exercice bénéficiaire suivant d'Unibail-Rodamco-Westfield SE et les exercices ultérieurs en tant que de besoin. Le montant total des obligations de distribution reportées s'élève à 1 020,8 M€.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

	Nombre d'actions
Au 01/01/2020	138 378 605
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	69 150
Levées d'options	0
Attribution d'Actions de Performance	24 630
Au 31/12/2020	138 472 385
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	74 055
Levées d'options	0
Attribution d'Actions de Performance	47 976
AU 31/12/2021	138 594 416

NOTE 13. AUTRES FONDS PROPRES

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Titres hybrides	2 000 000	2 000 000
TOTAL	2 000 000	2 000 000

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

NOTE 14. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Provisions pour risque d'exploitation	3 982	223	(1 195)		3 010
Provisions pour perte de change	313 281	30 206	(198 162)	(17 496)	127 829
Autres provisions d'exploitation	8 949	21 302	(283)		29 968
TOTAL	326 212	51 731	(199 640)	(17 496)	160 807

La variation du poste « Provisions pour risque d'exploitation » s'explique principalement par une reprise de provision pour risque d'un montant d'1 M€ relative à la transaction intervenue le 29 mai 2020.

La variation du poste « Provisions pour perte de change » s'explique par des dotations de provisions pour écart de conversion actif suite à la baisse des cours de la couronne suédoise et de la livre sterling et des reprises de provisions pour écart de conversion actif suite à la hausse du cours du dollar américain, du zloty polonais et de la couronne tchèque (voir notes 23.4 et 24.1).

- 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.

La variation du poste « Autres provisions d'exploitation » s'explique essentiellement par une provision pour risque filiale sur la société Unibail-Rodamco SIF France pour un montant de 20,2 M€ en raison de la situation nette négative liée à la baisse de la juste valeur des actifs qu'elle détient et à une provision pour impôts pour 0,8 M€.

États financiers au 31 décembre 2021

Notes annexes aux comptes sociaux

NOTE 15. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(en milliers de devises)	Devise	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2021
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	EUR	602 911	0	(102 911)		500 000
Dette principale	EUR	602 911	0	(102 911)		500 000
Intérêts courus	EUR	0	0	0		0
Autres emprunts obligataires	EUR	18 181 393	1 438 824	(1 317 921)		18 302 296
Dette principale	EUR	17 993 543	1 250 000	(1 130 071)		18 113 472
Intérêts courus	EUR	187 850	188 824	(187 850)		188 824
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	EUR	154 251	4 511	(102 630)		56 132
Dette principale	EUR	150 000	0	(100 000)		50 000
Intérêts courus emprunts	EUR	2 145	3 122	(2 145)		3 122
Comptes bancaires créditeurs	EUR	2 106	1 389	(485)		3 010
Intérêts courus	EUR	0	0	0		0
Emprunts et dettes financières divers	EUR	4 112 736	1 485 871	(2 593 793)	17 280	3 022 094
Dépôts et cautionnement	EUR	4 251	2 802	(2 255)		4 798
Autres emprunts						
Autres emprunts en EUR	EUR	543 207	0	0		543 207
Autres emprunts en GBP	GBP	222 200	0	0		222 200
Autres emprunts en USD	USD	41 003	0	(41 003)		0
TOTAL AUTRES EMPRUNTS CONTRE-VALORISÉ EN EUROS	EUR	823 777	0	(33 414)	17 280	807 643
Dettes rattachées sur autres emprunts	EUR	4 677	4 875	(4 677)		4 875
Bons à moyen terme négociables	EUR	0	0	0		0
Dettes rattachées sur bons à moyen terme négociables	EUR	0	0	0		0
Billets de trésorerie	EUR	1 040 000	998 000	(1 788 000)		250 000
Dettes rattachées sur billets de trésorerie	EUR	0	0	0		0
Dettes rattachées sur titres hybrides	EUR	19 777	19 777	(19 777)		19 777
Comptes courants filiales	EUR	2 208 236	432 687	(737 814)		1 903 109
Remontées de résultats filiales	EUR	12 018	27 730	(7 856)		31 892
TOTAL	EUR	23 051 291	2 929 206	(4 117 255)	17 280	21 880 522

La variation du poste « Emprunt obligataire convertible (ORNANE) » s'explique par le remboursement du solde de l'ORNANE 2014 à échéance 2021 pour un montant de 102,9 M€.

La variation du poste « Autres emprunts obligataires » s'explique par des émissions obligataires sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) pour un montant global de 1 250 M€ en 2021, par le remboursement de deux souches obligataires à échéance 2021 pour un montant total de 873 M€, et par le rachat-annulation total d'une souche obligataire à échéance 2022 pour un montant total de 257 M€.

La variation du poste « Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit - Dette principale » concerne l'échéance finale d'un emprunt bancaire pour un montant de 100 M€.

La variation du poste « Autres emprunts » s'explique principalement par le remboursement total d'un emprunt avec la filiale Westfield Corporation Limited pour 41,0 M\$ (équivalents à 33,4 M€).

Au 31 décembre 2021, le poste « Comptes courants filiales » est composé de financements consentis principalement par les filiales suivantes :

- Rodamco Europe Properties BV : 526 M€ ;
- Rodamco Sverige AB : 210 M€ ;
- SCI Propexpo : 176 M€ ;
- Rodamco Europe Finance BV : 168 M€ ;
- Uni-Expos : 91 M€ ; et
- UR ÜSQ Development GmbH : 86 M€.

Il comprend également, pour 3,6 M€, les crédits de TVA des sociétés membres du périmètre de consolidation de TVA. Ce montant a été remboursé aux sociétés membres en janvier 2022.

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET EMTN

Date d'émission (en date de valeur)	Taux	Encours au 31/12/2021 (M€)	Échéance
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	41	Novembre 2030
Octobre 2011	Taux fixe 4,10 %	27	Octobre 2031
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	20	Novembre 2031
Mai 2012	Taux fixe 3,196 %	425	Mai 2022
Février 2013	Taux fixe 3,10 % sur un nominal de 700 millions de dollars de Hong Kong	69	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe 3,28 % sur un nominal de 585 millions de dollars de Hong Kong	58	Mars 2025
Juin 2013	Taux fixe 2,5 %	467	Juin 2023
Octobre 2013	Taux fixe 3,9 % sur un nominal de 400 millions de Hong Kong dollars	38	Octobre 2025
Novembre 2013	Taux fixe 2 % sur un nominal de 135 millions de francs suisses	109	Novembre 2023
Février 2014	« Green Bond » Taux fixe 2,5 %	644	Février 2024
Mars 2014	Taux fixe 3,08 %	20	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,08 %	30	Avril 2034
Juin 2014	Taux fixe 2,5 %	600	Juin 2026
Avril 2015	Taux fixe 1,375 %	655	Avril 2030
Avril 2015	« Green Bond » Taux fixe 1,00 %	500	Mars 2025
Octobre 2015	Taux Euribor 3 mois + 0,81 %	50	Octobre 2024
Novembre 2015	Taux fixe 2,066 %	30	Novembre 2030
Novembre 2015	Taux fixe 3,095 % sur un nominal de 750 millions de dollars de Hong Kong	90	Novembre 2025
Décembre 2015	Taux fixe 2,1 % 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 %	70	Décembre 2030
Mars 2016	Taux fixe 1,375 %	500	Mars 2026
Mars 2016	Taux Euribor 6 mois avec un taux plancher de 0,95 % et un taux plafond de 3 %	20	Mars 2027
Avril 2016	Taux fixe 1,125 %	500	Avril 2027
Avril 2016	Taux fixe 2,0 %	500	Avril 2036
Novembre 2016	Taux fixe 0,875 %	500	Février 2025
Décembre 2016	Taux fixe 2,74 % sur un nominal de 500 millions de dollars de Hong Kong	61	Novembre 2026
Février 2017	Taux fixe 1,5 %	600	Février 2028
Mai 2017	Taux fixe 1,5 %	500	Mai 2029
Mai 2017	Taux fixe 2,0 %	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 2,25 %	500	Mai 2038
Juin 2018	Coupons structurés liés au swap de/à maturité constante 15 ans	40	Juin 2033
Décembre 2018	Taux fixe 2,00 %	100	Décembre 2033
Février 2019	Taux fixe 1,75 %	750	Février 2034
Février 2019	Taux fixe 1,00 %	750	Février 2027
Juillet 2019	Taux fixe 1,75 %	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 2,0 %	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 0,75 %	650	Octobre 2028
Mai 2021	Taux fixe 1,375 %	600	Mai 2033
TOTAL		18 114	

États financiers au 31 décembre 2021

Notes annexes aux comptes sociaux

ORNANE 2015

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

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

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'ORNANE 2015

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

Au 31 décembre 2021, le solde des ORNANEs 2015 en circulation est de 1 441 462 obligations.

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(K€)	À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Autres emprunts obligataires	1 113 824	5 085 472	12 603 000	18 802 296
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	500 000	0	0	500 000
Intérêts courus	0	0	0	0
Emprunts obligataires	425 000	5 085 472	12 603 000	18 113 472
Intérêts courus	188 824	0	0	188 824
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 132	50 000	0	56 132
Emprunts bancaires	0	50 000	0	50 000
Intérêts courus sur emprunts bancaires	3 122	0	0	3 122
Comptes bancaires créditeurs	3 010	0	0	3 010
Emprunts et dettes financières divers	2 757 658	264 436	0	3 022 094
Dépôts et cautionnement	4 798	0	0	4 798
Autres emprunts	543 207	264 436	0	807 643
Dettes rattachées sur autres emprunts	4 875	0	0	4 875
Bons à moyen terme négociables	0	0	0	0
Dettes rattachées sur bon à moyen terme négociable	0	0	0	0
Billets de trésorerie	250 000	0	0	250 000
Dettes rattachées sur billet de trésorerie	0	0	0	0
Dettes rattachées sur titres hybrides	19 777	0	0	19 777
Comptes courants filiales	1 903 109	0	0	1 903 109
Remontées de résultats filiales	31 892	0	0	31 892
TOTAL	3 877 614	5 399 908	12 603 000	21 880 522

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES LIÉES AUX EMPRUNTS ET EMTN

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, le *ratio* d'endettement (LTV) calculé pour le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield ressort à 43,3 % (contre 44,7 % au 31 décembre 2020).

Le *ratio* de couverture des intérêts par l'EBE⁽¹⁾ pour le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield s'est établi à 3,3x en 2021 (contre 3,5x en 2020).

Au 31 décembre 2021, le ratio de flux de trésorerie nets récurrents⁽²⁾ /dette financière nette pour le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield ressort à 5,0 %.

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

Au 31 décembre 2021, 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.

Au 31 décembre 2021, 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'INTÉRÊTS

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

Au 31 décembre 2021, la dette financière nette s'élève à 18 228 M€ (hors comptes courants et hybrides). La dette financière nette nominale (hors comptes courants) s'élève à 18 031 M€. 54 % de cette dette est constitué de dettes émises à taux variable ou de dettes à taux fixe immédiatement transformées en taux variable. Cet encours est partiellement couvert par des opérations de *caps* et de *swaps* de taux.

RISQUE DE CONTREPARTIE

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

NOTE 16. AUTRES DETTES

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Fournisseurs et comptes rattachés	68 826	72 657
Personnel et comptes rattachés	2 776	2 224
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 025	1 209
État, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	41	0
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 470	3 820
État, autres collectivités : autres impôts, taxes et assimilés	203	216
Dette sur immobilisations et comptes rattachés	62 677	47 238
Autres dettes	314 565	279 127
Sur activité immobilière et clients	127 820	81 623
Sur instruments dérivés	186 280	195 903
Autres dettes diverses	465	1 601
TOTAL	453 583	406 491

Le poste « Dette sur immobilisations et comptes rattachés » correspond essentiellement aux factures à recevoir sur les travaux du centre commercial Les Ateliers Gaîté et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 43,5 M€.

La variation du poste « Autres dettes sur activité immobilière et clients » s'explique principalement par le contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée sur le centre commercial Les Ateliers Gaîté (+ 19,4 M€) et le solde au 31 décembre 2021 du compte séquestre constitué lors de la vente de l'immeuble de bureaux « SHiFT » pour un montant de 22,9 M€.

(1) *Ratio* de couverture des intérêts = EBE des activités récurrentes/Frais financiers nets récurrents (y compris frais financiers immobilisés) où EBE des activités récurrentes = résultat opérationnel récurrent et autres revenus, moins frais généraux, excluant dépréciations et amortissements.

(2) Flux de trésorerie nets récurrents hors variation du besoin en fonds de roulement : calcul sur base annuelle de l'EBE récurrent diminué (i) des charges financières nettes récurrentes y compris les frais financiers capitalisés et (ii) des impôts sur le résultat d'exploitation récurrent.

États financiers au 31 décembre 2021

Notes annexes aux comptes sociaux

NOTE 17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Activité immobilière	2 114	1 364
Intérêts sur billets de trésorerie précomptés	167	1 549
Étalement prime d'émission sur EMTN	477	1 625
Étalement prime d'émission sur Ornane	1	372
Soulte sur dette Groupe	64	85
Commission de montage sur prêts filiales	41 145	11 770
TOTAL	43 968	16 765

L'augmentation du poste « Commission de montage sur prêts filiales » est due à des commissions reçues pour un total de 32,6 M€ suite à la signature d'avenants à des contrats de prêts avec la société Unibail-Rodamco-Westfield NV.

NOTE 18. ÉCART DE CONVERSION PASSIF

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Prêt filiales en CZK	25 348	6 893
Prêt filiales en DKK	190	166
Prêt filiales en GBP	0	0
Prêt filiales en PLN	115	0
Prêt filiales en SEK	5 068	8 218
Prêt filiales en USD	76 182	0
Dette Groupe en DKK	0	9
Dette Groupe en GBP	0	12 555
Dette Groupe en PLN	0	134
Dette Groupe en SEK	33	0
Dette Groupe en USD	0	2 829
TOTAL	106 936	30 804

NOTE 19. CHARGES À PAYER

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES DU BILAN

(K€)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts et dettes financières divers	216 597	214 449
Clients et comptes rattachés	6 738	8 335
Fournisseurs et comptes rattachés	94 755	89 880
Personnel et comptes rattachés	2 482	1 927
Sécurité sociale et organismes sociaux	1 687	860
États et autres collectivités	930	1 694
Comptes courants filiales	76	56
Autres dettes	31 304	12 932
TOTAL	354 569	330 133

L'augmentation du poste « Autres dettes » s'explique essentiellement par l'augmentation des intérêts courus sur les swaps de taux d'intérêts (+ 17,4 M€).

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

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

(K€)	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéance	À un an au plus
Créances de l'actif immobilisé			
Autres titres immobilisés	0	0	0
Prêts ⁽¹⁾	14 108 192	3 026 455	11 081 737
Autres	139	0	139
Créances de l'actif circulant			
Créances clients et comptes rattachés			
Clients douteux ou litigieux	14 181	14 181	0
Autres créances clients	50 194	3 219	46 975
Autres			
Personnel et comptes rattachés	4 251	4 251	0
État, autres collectivités	35 577	35 577	0
Groupe et associés	4 668 392	4 668 392	0
Produits à recevoir sur dérivés	128 077	128 077	0
Autres débiteurs divers	99 751	99 751	0
Différence d'évaluation sur dérivés	239 785	113 382	126 403
Charges constatées d'avance			
Frais généraux	102	102	0
TOTAL	19 348 641	8 093 387	11 255 254
(1) Prêts accordés en cours d'exercice	2 549 316		
Prêts remboursés en cours d'exercice	2 234 089		

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES

(K€)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéance	À un an au plus	De 1 à 5 ans
Emprunts obligataires convertibles⁽²⁾				
Emprunts obligataires convertibles ⁽²⁾	500 000	500 000	0	0
Autres emprunts obligataires ⁽²⁾	18 302 296	613 824	5 085 472	12 603 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	56 132	6 132	50 000	0
Emprunts et dettes financières divers ⁽²⁾	3 022 094	2 757 658	264 436	0
Avances et acomptes reçus	1 385	1 385	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	68 826	68 826	0	0
Dettes fiscales et sociales				
Personnel et comptes rattachés	2 776	2 776	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 025	2 025	0	0
État, autres collectivités	2 714	2 714	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	62 677	62 677	0	0
Autres dettes	314 565	176 284	75 265	63 016
Produits constatés d'avance				
Activité immobilière	2 114	2 114	0	0
Intérêts sur billets de trésorerie précomptés	167	167	0	0
Étalement prime d'émission sur EMTN	477	477	0	0
Étalement prime d'émission sur ORNANE	1	1	0	0
Soulte sur dette Groupe	64	20	44	0
Commission de montage sur prêts filiales	41 145	4 555	9 697	26 893
TOTAL	22 379 458	4 201 635	5 484 914	12 692 909
(2) Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 248 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	3 154 396			

NOTE 21. PRODUITS D'EXPLOITATION

21.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

(K€)	2021	2020
Activité immobilière	47 005	66 273
Secteur « Bureaux & Autres »	(6 442)	14 258
Secteur « Centres Commerciaux »	37 503	36 559
Secteur « Congrès & Expositions »	15 944	15 456
Autres refacturations	101 341	98 651
TOTAL	148 346	164 924

En 2021, le poste « secteur « Bureaux & Autres » » comprend un montant négatif de 21,9 M€ correspondant à des étalements de franchises de loyers relatifs à l'immeuble de bureaux « SHiFT » cédé en 2021.

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€)	2021	2020
Reprises sur dépréciations	30 177	1 079
Reprises provisions litiges	0	1 000
Reprises dépréciations clients douteux	1 047	79
Reprises dépréciations immeubles	29 130	0
Charges refacturées et transfert de charges	15 886	17 231
TOTAL	46 063	18 310

Les reprises de provisions pour dépréciation d'immeubles concernent l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen pour un montant de 14,8 M€ et le centre commercial Les Ateliers Gaîté et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 14,3 M€.

Les charges refacturées et transferts de charges 2021 se composent de :

- Refacturation de charges locatives pour 11,5 M€ ;
- Refacturation de taxes pour 2,0 M€ ;
- Refacturation de travaux pour 1,2 M€ ;
- Refacturation de frais marketing pour 1,1 M€ ; et
- Refacturation d'honoraires de gestion pour 0,1 M€.

21.3 AUTRES PRODUITS

(K€)	2021	2020
Droits d'entrée	362	253
Redevance <i>Speciality Leasing</i>	568	676
Autres produits	906	64
TOTAL	1 836	993

NOTE 22. CHARGES D'EXPLOITATION

22.1 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

(K€)	2021	2020
1 - ÉQUIPEMENT, MATÉRIEL ET TRAVAUX	3 896	10 342
2 - ACHATS NON STOCKÉS	279	303
3 - SERVICES EXTÉRIEURS	12 505	11 916
Activité immobilière	10 540	10 591
Locations et charges locatives	8 816	8 491
Entretiens et réparations	1 588	1 940
Assurances	136	160
Frais généraux	1 965	1 325
Locations et charges locatives	110	136
Entretiens et réparations	16	23
Assurances	1 359	865
Divers	480	301
4 - AUTRES SERVICES EXTERNES	117 448	122 030
Activité immobilière	3 037	2 493
Frais généraux	114 411	119 537
TOTAL	134 128	144 591

Le poste « Équipement, matériel et travaux » concerne les coûts de construction liés à la VEFA de l'immeuble d'habitation du projet Gaïté Montparnasse.

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

22.2 IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS

(K€)	2021	2020
Impôts et taxes sur rémunérations	676	278
Taxes foncières et autres taxes récupérables	3 725	3 457
Autres impôts et taxes	552	849
TOTAL	4 953	4 584

22.3 FRAIS DE PERSONNEL

(K€)	2021	2020
Salaires et traitements	5 684	1 204
Charges sociales	2 970	1 493
TOTAL	8 654	2 697

Les membres du Directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield sont rémunérés par Unibail-Rodamco-Westfield SE. L'augmentation de l'exercice correspond au passage de deux à cinq membres du Directoire.

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

22.4 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR ACTIFS NON COURANTS

(K€)	2021	2020
Actifs corporels	39 877	37 342
TOTAL	39 877	37 342

22.5 DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS

(K€)	2021	2020
Actifs non courants	0	50 406
Actifs circulants	1 061	1 777
Risques et charges	814	6 754
TOTAL	1 875	58 937

22.6 AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

(K€)	2021	2020
Jetons de présence	772	1 185
Indemnités d'évictions et de résiliations versées	259	646
Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple	2 864	2 818
TOTAL	3 895	4 649

NOTE 23. PRODUITS FINANCIERS

23.1 PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATION

(K€)	2021	2020
Remontées de résultat filiales	16 141	28 447
Dividendes	300 423	143 554
Autres	2 688	2 768
TOTAL	319 252	174 769

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

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 2021 au titre du résultat 2020 sont :

- Uni-Commerce : 168 M€ (96 M€ en 2020) ;
- Rodamco France : 81 M€ (12 M€ en 2020) ;
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 34 M€ (11 M€ en 2020) ; et
- Unibail-Rodamco Steam SL : 7 M€ (8 M€ en 2020).

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

(K€)	2021	2020
Produits des prêts aux filiales	266 711	299 115
TOTAL	266 711	299 115

En 2021, les filiales contributrices sont principalement URW America Inc. pour 24 M€, Unibail-Rodamco-Westfield NV pour 24 M€, Unibail-Rodamco Polska Sp z o.o. pour 22 M€, Wood Sp z o.o. pour 21 M€, R.E. France Financing pour 20 M€, Westfield America LP pour 19 M€, Rodamco Retail Deutschland BV pour 15 M€ et Unibail-Rodamco Retail Spain SL pour 10 M€.

23.3 AUTRES INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS

(K€)	2021	2020
Agios bancaires	199	105
Intérêts sur comptes courants filiales	24 512	32 158
Produits sur caps, floors et swaps	299 914	324 632
Étalement commission sur prêts filiales	5 157	4 890
Étalement prime sur emprunt obligataire convertible	371	371
Intérêts sur valeurs mobilières	(1 273)	191
Autres produits financiers	21	49
TOTAL	328 901	362 396

En 2020, le poste « Produits sur caps, floors et swaps » comprenait une souche reçue de 27,2 M€ à la suite de l'annulation de 500 millions de swaps en livres sterling.

23.4 REPRISES SUR DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

(K€)	2021	2020
Reprise provision sur titres de participation	891 534	24 541
Reprises sur provisions écarts de change	215 658	47 917
Reprise provision sur compte courant	1 896	0
Reprise provision risque sur filiales	281	8 027
TOTAL	1 109 369	80 485

En 2021, à la suite du rachat d'1 172 045 367 de ses titres par Westfield Corporation Limited, la Société a enregistré une reprise de provision de 884,9 M€ sur les titres Westfield Corporation Limited.

En 2021, à la suite de la fusion de la filiale GPI dans Unibail-Rodamco-Westfield SE, la Société a également enregistré une reprise de provision d'1,9 M€ sur les titres GPI.

Au 31 décembre 2021, la Société a également repris des provisions sur les titres Global Etsy Investments SL (2 M€), Gaîté Parkings (1,2 M€), Unibail-Rodamco Participations (0,9 M€) et Proyectos Inmobiliarios Time Blue SL (0,3 M€).

Au 31 décembre 2021, des reprises de provisions pour écart de conversion actif ont été enregistrées suite à la hausse du dollar américain et du zloty polonais.

23.5 DIFFÉRENCES POSITIVES DE CHANGE

(K€)	2021	2020
Gain de change USD	16 874	13 402
Gain de change GBP	4 201	47 885
Gain de change SEK	1 188	1 279
Gain de change PLN	701	2 564
Gain de change CZK	282	129
Gain de change DKK	7	29
Gain de change AUD	2	0
TOTAL	23 255	65 288

NOTE 24. CHARGES FINANCIÈRES

24.1 DOTATIONS FINANCIÈRES AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

(K€)	2021	2020
Amortissements		
Prime d'émission emprunts obligataires	12 499	12 777
Provisions pour risques		
Risque de change sur prêt	30 206	206 741
Risque filiale	20 487	0
Dépréciations et provisions		
Sur titres de participation (dont malis)	593 596	3 034 443
Sur créances rattachées à des participations	217 439	0
Sur compte courant	0	1 896
Sur actions propres	0	228
Charges à répartir		
Frais sur emprunts	14 505	11 823
Frais sur emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	863	926
Frais sur titres hybrides	1 856	1 999
TOTAL	891 451	3 270 833

Au 31 décembre 2021, des provisions ont été enregistrées sur les titres des filiales (voir note 4).

24.2 INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉS

(K€)	2021	2020
Agios bancaires	207	7
Commission sur caution et crédits confirmés	14 693	9 579
Intérêts sur emprunts	10 130	22 307
Intérêts sur titre de créance négociable	(2 856)	(1 993)
Intérêts sur emprunts obligataires	298 743	290 850
Intérêts sur comptes courants	314	256
Intérêts sur obligations remboursables en actions	0	0
Intérêts sur titres hybrides	48 125	48 179
Charges sur caps, floors et swaps	381 402	296 772
Prime de remboursement sur rachat d'emprunt obligataire	4 416	14 385
Autres charges financières	0	0
Remontées de résultat filiales	31 846	11 976
TOTAL	787 020	692 318

Le poste « Charges sur caps, floors et swaps » comprend l'étalement relatif à l'exercice 2021 des soultes liées aux restructurations de swaps de couverture intervenues lors des exercices précédents.

24.3 DIFFÉRENCES NÉGATIVES DE CHANGE

(K€)	2021	2020
Perte de change PLN	18 252	103
Perte de change USD	4 637	6 006
Perte de change SEK	2 035	1 969
Perte de change GBP	1 611	14 101
Perte de change CZK	246	96
Perte de change DKK	13	11
Perte de change AUD	3	23 262
TOTAL	26 797	45 548

NOTE 25. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(K€)	2021	2020
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	338 501	37 602
Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	(682 119)	418 143
Plus et moins-values sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (TUP)	96 482	(585)
Provisions réglementées	(5 806)	(5 823)
Autres produits et charges exceptionnels	608	(51 283)
TOTAL	(252 334)	398 054

Au 31 décembre 2021, le poste « Plus et moins-values de cession sur actifs corporels » comprend principalement :

- Le résultat de la cession de l'immeuble de bureaux « SHiFT » pour 334,4 M€ ; et
- Le résultat de la cession de l'immeuble « Le Blériot » pour 4,1 M€.

Au 31 décembre 2021, le poste « Plus et moins-values sur cession sur d'actifs financiers » comprend :

- La perte provenant du rachat par Westfield Corporation de ses titres pour 940,4 M€ ;
- Le résultat de la cession des titres de la SCI Sept Adenauer pour 211,2 M€ ; et

- Le résultat de la cession de 51% des titres de Le Sextant pour 44,8 M€.

Au 31 décembre 2021, le poste « Plus et moins-values sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (TUP) » comprend essentiellement :

- Le résultat de TUP de la société Village 3 Défense pour 38,4 M€ ;
- Le résultat de TUP de la société Village 4 Défense pour 36,9 M€ ; et
- Le résultat de TUP de la société Village 6 Défense pour 21,2 M€.

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

États financiers au 31 décembre 2021

Notes annexes aux comptes sociaux

NOTE 26. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

(K€)	2021	2020
Impôt sur les bénéfices	(525)	(382)
TOTAL	(525)	(382)

En 2021, le montant négatif d'impôt correspond essentiellement au crédit d'impôt attendu de l'Administration fiscale française relatif aux avoirs COVID-19 de loyers consentis aux locataires.

NOTE 27. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

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

Poste du bilan concerné	Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Solde au bilan avec la partie liée (K€)	Nature de la transaction
ACTIFS				
Autres créances				
	3BORDERS	maison-mère ultime	5 629	compte courant non rémunéré
	BURES-PALAISEAU	maison-mère ultime	1 995	compte courant non rémunéré
	CENTRE COMMERCIAL FRANCILIA	maison-mère ultime	125 828	compte courant non rémunéré
	CNIT DEVELOPPEMENT	maison-mère ultime	88 058	compte courant non rémunéré
	FINANCIÈRE 5 MALESHERBES	maison-mère ultime	66 203	compte courant non rémunéré
	GAÎTÉ BUREAUX	maison-mère ultime	15 124	compte courant non rémunéré
	GAÎTÉ PARKINGS	maison-mère ultime	15 469	compte courant non rémunéré
	GALILÉE-DÉFENSE	maison-mère ultime	74 919	compte courant non rémunéré
	MALTESE	maison-mère ultime	40 841	compte courant non rémunéré
	MARCEAU BUSSY SUD	maison-mère ultime	4 383	compte courant non rémunéré
	MONTHÉRON	maison-mère ultime	1 294	compte courant non rémunéré
	NOTILIUS	maison-mère ultime	580	compte courant non rémunéré
	SCI BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS	maison-mère ultime	12 267	compte courant non rémunéré
	TRINITY DÉFENSE	maison-mère ultime	22 034	compte courant non rémunéré
	TOUR TRIANGLE	maison-mère ultime	6 770	compte courant non rémunéré
	UR VERSAILLES CHANTIERS	maison-mère ultime	45 013	compte courant non rémunéré
	VILLAGE 8 DÉFENSE	maison-mère ultime	2 880	compte courant non rémunéré
	YETA	maison-mère ultime	9 458	compte courant non rémunéré
PASSIFS				
Emprunts et dettes financières divers				
	COBRAQ	maison-mère ultime	20	compte courant non rémunéré
	FETUNO	maison-mère ultime	20	compte courant non rémunéré

NOTE 28. ENGAGEMENTS HORS BILAN

28.1 INSTRUMENTS FINANCIERS

(K€)	2021		2020	
	(en devises)	(€)	(en devises)	(€)
Instruments financiers :				
Swap de taux EUR		17 265 000		16 815 000
Swap de taux USD	6 000 000	5 297 545	6 000 000	4 889 577
Swap de devises				
CHF	135 000	109 276	135 000	109 276
CZK	3 564 683	140 000	3 564 683	140 000
HKD	2 935 000	315 437	2 935 000	315 437
PLN	852 000	200 000	852 000	200 000
Caps et floors				
• achats EUR		17 000 000		23 550 000
• ventes EUR		0		8 750 000
• achats GBP	800 000	952 064	1 860 000	2 068 896
• ventes GBP	0	0	560 000	622 894
• achats USD	0	0	1 250 000	1 018 662
• ventes USD	0	0	1 250 000	1 018 662
Call Swaptions				
• ventes		12 500 000		12 500 000
Change à terme				
• achats CZK	0	0	1 125 255	42 883
• achats DKK	0	0	317 307	42 660
• achats GBP	0	0	82 161	90 480
• achats PLN	0	0	868 759	193 092
• achats SEK	0	0	668 765	66 372

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.

États financiers au 31 décembre 2021

Notes annexes aux comptes sociaux

(K€)				Notionnel (en devises) ≤ 1 an (€)	Notionnel > 1 an (€)
OPÉATIONS FERMES					
<i>Swap de taux</i>				1 200 000	21 362 544
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV			200 000	8 935 000
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	USD	1 000 000	0	882 924
Microcouverture	Prêt TV/Emp TV			0	130 000
Microcouverture	Prêt TV/Emp TF	USD	1 000 000	0	882 924
Macrocouverture	Prêt TF/Emp TV	USD	2 000 000	0	1 765 848
Macrocouverture	Prêt TV/Emp TF			1 000 000	7 000 000
Macrocouverture	Prêt TV/Emp TF	USD	2 000 000	0	1 765 848
Position isolée	Prêt TF/Emp TV				
<i>Swap de devises et de taux d'intérêt</i>				0	764 713
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	CHF	135 000	0	109 276
Microcouverture	Prêt TF/Emp TF	CZK	3 564 683	0	140 000
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	HKD	2 935 000	0	315 437
Microcouverture	Prêt TF/Emp TF	PLN	852 000	0	200 000
OPÉATIONS CONDITIONNELLES					
<i>Caps et floors</i>		achats		9 452 064	8 500 000
Macrocouverture				8 500 000	8 500 000
		GBP	800 000	952 064	0
OPÉATIONS OPTIONNELLES					
<i>Call swaptions</i>		ventes		0	12 500 000

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

La juste valeur nette de ces instruments financiers s'élève à -1 048 M€.

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

28.2 AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

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

(K€)	2021		2020	
	(en devises)	(€)	(en devises)	(€)
Autres engagements reçus				
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en EUR		6 907 500		6 257 500
Garanties reçues en EUR		27 544 414		26 505 184
Garanties reçues en CHF	135 000	130 675	135 000	124 977
Garanties reçues en HKD	2 935 000	332 265	2 935 000	308 486
TOTAL		34 914 854		33 196 147
Autres engagements donnés				
Accords de refinancement donnés, non utilisés en EUR		521 870		530 175
Accords de refinancement donnés, non utilisés en GBP	120 000	142 810	120 000	133 477
Accords de refinancement donnés, non utilisés en PLN	12 385	2 694	339	74
Accords de refinancement donnés, non utilisés en USD	145 450	158 926	505 200	411 702
Engagement travaux hors taxes restant à réaliser		21 823		132 508
Garanties données en EUR		1 730 432		1 526 481
Garanties données en GBP	1 550 000	1 844 623	1 550 000	1 724 080
Garanties données en SEK	2 416 670	235 766	4 250 000	423 547
Garanties données en USD	4 500 000	3 973 159	4 500 000	3 667 183
TOTAL		8 632 103		8 549 227

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 Unibail-Rodamco-Westfield SE.

États financiers au 31 décembre 2021

Notes annexes aux comptes sociaux

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

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

Plan		Période d'exercice ⁽¹⁾	Prix de souscription ajusté (€) ⁽²⁾	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options ⁽²⁾	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles ⁽³⁾
Plan 2011 (n° 7)	2014	du 04/03/2018 au 03/03/2021	186,10	606 087	-	582 621	23 466	-
Plan 2015 (n° 8)	2015	du 04/03/2019 au 03/03/2022	256,81	615 860	-	234 617	-	381 243
	2015	du 05/09/2019 au 04/09/2022	238,33	7 225	-	7 225	-	-
	2016	du 09/03/2020 au 08/03/2023	227,24	611 608	-	196 149	1 913	413 546
	2017	du 08/03/2021 au 07/03/2024	218,47	611 611	-	161 087	-	450 524
Plan 2018 (n° 9)	2018	du 06/03/2022 au 05/03/2025	190,09	630 135	-	153 010	-	477 125
Plan 2019 (n° 10)	2019	du 20/03/2022 au 19/03/2026	144,55	748 372	-	169 435	-	578 937
Plan 2020 (n° 11)	2020	du 22/03/2023 au 21/03/2027	92,03	885 291	-	180 295	-	704 996
Plan 2021 (n° 12)	2021	du 19/05/2024 au 18/05/2029	69,41	950 295	-	47 202	-	903 093
Total				5 666 484	-	1 731 641	25 379	3 909 464

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

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

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

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

Point de départ de la période d'acquisition ⁽¹⁾	Nombre d'Actions de Performance attribuées	Nombre cumulé d'Actions de Performance annulées	Nombre cumulé d'Actions de Performance acquises	Nombre d'actions potentielles ⁽²⁾
2016	36 745	7 918	28 827	-
2017	39 770	16 269	23 501	-
Mars 2018	82 539	41 178	16 910	24 451
Mai 2018	38 130	7 273	21 800	9 057
Mars 2019	172 174	38 944	-	133 230
Mars 2020	489 440	99 682	-	389 758
Mai 2021	371 846	18 474	-	353 372
Total	1 230 644	229 738	91 038	909 868

(1) Les bénéficiaires sont soumis :

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

- Soit à une période d'acquisition minimale de quatre ans sans période de conservation (bénéficiaires non-résidents fiscaux français).

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

NOTE 30. AUTRES INFORMATIONS

30.1 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 16 février 2022, les filiales directes d'URW SE, Financière 5 Malesherbes et Espace Expansion Immobilière ont cédé 45 % de leurs participations dans le centre commercial Westfield Carré Sébastien à Société Générale Assurances et BNP Paribas Cardif pour un prix de vente de 281 M€. URW SE a accordé aux acquéreurs une garantie locative d'un montant maximal de 13,5 M€, pour une durée maximale de trois ans, à compter de la clôture de la transaction.

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

Au 31 décembre 2021, 4 009 685 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Il n'y a aucun titre nanti inscrit au nominatif pur.

30.3 RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE

(En k€) Versée en :	2021 ⁽¹⁾	2020 ⁽²⁾
Revenu fixe	3 249	1 967
Prime variable	1 573	2 881
Autres avantages ⁽³⁾	799	715
TOTAL	5 621	5 563

(1) Correspond à la rémunération des membres du Directoire en 2021 (c.-à-d. cinq membres).

(2) Correspond à la rémunération des membres du Directoire en 2020 (c.-à-d. deux membres).

(3) Régimes de contribution supplémentaire, véhicules de fonction et autres avantages supplémentaires si applicables.

En 2021, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 129 625 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance et 50 706 Actions de Performance.

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

Au titre des performances 2021, les membres du Directoire recevront en 2022 une rémunération variable annuelle de 4 222 K€, après approbation de l'Assemblée Générale Annuelle, pour celle relative aux membres du Directoire en 2021.

30.4 RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de surveillance s'élève à 771 625 euros pour l'année 2021.

30.5 EFFECTIF 2021

L'effectif moyen sur l'année 2021 est d'une personne. Au 31 décembre 2021, l'effectif est d'une personne.

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

L'Assemblée Générale Annuelle 2021 a approuvé le contenu d'un accord transactionnel conclu entre la Société et M. Cuvillier pour régler les conditions et les conséquences de la fin de son mandat au Directoire. Cette convention réglementée comprend les dispositions habituelles relatives à la confidentialité, à la coopération, au non-dénigrement, à une assistance fiscale sur une durée de trois ans et à une indemnité de rupture de 936,5 milliers d'euros payée en mai 2021.