

# **Unibail-Rodamco SE**

Société Européenne

7, Place du Chancelier Adenauer  
75016 PARIS

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2013

**DELOITTE ET ASSOCIES**  
185, avenue Charles-de-Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex  
S.A. au capital de 1.723.040

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**ERNST & YOUNG Audit**  
1/2, place des Saisons  
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## **Unibail-Rodamco SE**

Société Européenne  
7, Place du Chancelier Adenauer  
75016 PARIS

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2013

---

## **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants:

- Comme indiqué dans la note « 2-2-3. Immobilisations financières » de l'annexe, une provision pour dépréciation est constituée par votre société lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation, déterminée par rapport à leur valeur vénale, est inférieure à leur coût d'acquisition. Notre appréciation de ces estimations comptables s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur vénale des participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations des experts immobiliers, les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des actifs nets réévalués de ses filiales. Nous avons, sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **III. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés 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 sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces 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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 17 mars 2014

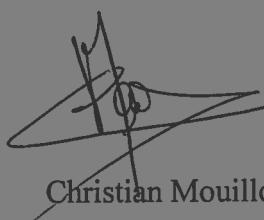
Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

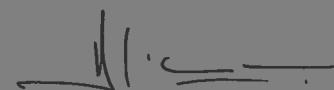


Damien Leurent

Ernst & Young Audit



Christian Mouillon



Benoit Schumacher



## Compte de résultat au 31 décembre

Compte de résultat (en milliers d'euros)	2012	2013
Production vendue de services	76 798	79 817
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>76 798</b>	<b>79 817</b>
Reprises sur amortissements et dépréciations transferts de charges	22 650	23 786
Autres produits	1 510	2 075
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>100 958</b>	<b>105 678</b>
Autres achats et charges externes	40 610	33 534
Impôts, taxes et versements assimilés	8 559	5 834
Salaires et traitements	4 700	3 723
Charges sociales	2 560	2 713
Dotations d'exploitation aux amortissements sur immobilisations	29 611	28 869
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur immobilisations	15 813	932
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant	149	148
Dotations d'exploitation aux provisions	-	176
Autres charges d'exploitation	3 417	1 827
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>105 419</b>	<b>77 756</b>
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(4 461)</b>	<b>27 922</b>
Produits financiers de participations	663 499	778 336
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	254 009	281 416
Autres intérêts et produits assimilés	181 217	187 433
Reprises sur dépréciations et transferts de charges	885 928	65 506
Déficiences positives de change	39 467	4 652
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	404	116
<b>Total des produits financiers</b>	<b>2 024 524</b>	<b>1 317 459</b>
Dotations financières aux amortissements et dépréciations	35 917	49 992
Intérêts et charges assimilées	513 881	507 840
Déficiences négatives de change	3 784	11 496
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>Total des charges financières</b>	<b>553 582</b>	<b>569 328</b>
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>1 470 942</b>	<b>748 131</b>
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>1 466 481</b>	<b>776 053</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	594	343
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 660	1 617
Reprises sur dépréciations et transferts de charges	1 859	803
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>4 113</b>	<b>2 763</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	71	111
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	661	704
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 082	487
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>1 814</b>	<b>1 302</b>
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2 299</b>	<b>1 461</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-	-
Impôts sur les bénéfices	(465)	3 304
<b>Total des produits</b>	<b>2 129 595</b>	<b>1 425 900</b>
<b>Total des charges</b>	<b>660 350</b>	<b>651 690</b>
<b>5 - BÉNÉFICE</b>	<b>1 469 245</b>	<b>774 210</b>



## 2. Annexe aux comptes sociaux

Unibail-Rodamco SE est cotée à la Bourse de Paris depuis 1972, membre du CAC 40 depuis le 18 juin 2007, d'Euronext 100, de l'indice AEX et de l'indice Euro Stoxx-50 depuis février 2010. La Société a opté au régime SIIC à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2003.

### 2.1. Règles et méthodes comptables

#### 2.1.1. RÉFÉRENTIEL

Les comptes sont présentés selon les dispositions applicables au Plan Comptable Général français et du Code de Commerce.

### 2.2. Méthodes d'évaluation

Les règles comptables en matière de définition, de comptabilisation, d'évaluation, d'amortissement et de dépréciation des actifs (CRC n° 2004-06 du 23 novembre 2004 et n° 2002-10 du 12 décembre 2002) sont en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

#### 2.2.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

##### Valeur brute

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

Les malis techniques de fusion ou confusion sont enregistrés dans ce poste.

##### Amortissements ou dépréciation

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

Les malis de fusion ou confusion sont dépréciés si la juste valeur de l'actif est inférieure à la valeur de l'actif immobilisé augmentée du mali technique.

#### 2.2.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

##### Décomposition des immeubles en composants

Les immobilisations sont détaillées en décomposant l'actif immobilier par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, conformément à l'Avis n° 2003 E du 9 juillet 2003, la Société a retenu l'option de calculer les amortissements selon la méthode de réallocation des valeurs comptables. Cette méthode est « rétrospective » au niveau de la reconstitution des composants et « prospective » quant au calcul des amortissements, de sorte qu'elle n'a eu aucun impact sur la situation nette d'ouverture. Cette ventilation est appliquée aux valeurs brutes et aux amortissements précédemment

constatés. Un nouveau plan d'amortissement est recalculé par composant selon ces nouvelles bases et en reprenant comme durée d'amortissement, la durée restant à courir. Cette durée restant à courir correspond à la durée d'utilité diminuée de la vétusté déjà prise en compte.

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, ont été le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les agencements et aménagements divers respectivement amortis sur les durées mentionnées au paragraphe « amortissements des constructions et agencements ».

##### Valeur brute

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires). Pour les actifs acquis ou construits entre 1997 et 2004, elle inclut également les frais financiers de la période de construction. Antérieurement à l'exercice 1996, les frais d'acquisition et les frais financiers étaient constatés en charges et n'étaient donc pas intégrés dans la valeur brute des immeubles.

##### Amortissements des constructions et agencements

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

###### Bureaux

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

###### Commerces

• 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 », « Commerces » et « Congrès & Expositions », les durées d'amortissement du secteur « Bureaux » ont été retenues.

### 2.2.2. DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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 en valeur de marché. Cette évaluation, frais et droits d'acquisition compris, est confiée à des experts 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 redescendent inférieure à la valeur d'expertise.

- Immeubles en construction

La juste 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 la juste valeur est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

### 2.2.3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'acquisition, une dépréciation est constatée. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur vénale des titres qui prend en particulier en compte les plus-values latentes sur les actifs ou les immeubles détenus par les filiales, ces immeubles étant évalués à la clôture de chaque exercice tel qu'il est indiqué ci-dessus.

### 2.2.4. FRAIS D'ACQUISITION ET DROIT DE MUTATION

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, la Société a retenu l'option de comptabiliser en charge les dépenses relatives aux frais d'acquisition de l'ensemble des immobilisations.

### 2.2.5. CLIENTS ET COMPTES RATTRACHÉS

Les créances impayées, dès lors qu'elles présentent un risque de non-recouvrement, sont inscrites au compte « clients douteux ».

Les dépréciations sont déterminées au cas par cas, en prenant en compte l'ancienneté de la créance, le type de procédure engagée et son avancement, ainsi que les garanties obtenues.

#### Franchises et paliers

Lorsqu'un bail comporte des clauses d'aménagements du logement, 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.

2.3. Autres principes com

Jean II, SNC Saint Hubert, SNC Juin Saint Hubert II et SNC Les Terrasses Saint Jean. Le transfert de propriété des parts sociales est intervenu le 10 janvier 2013 et Uni-Commerce s'est substituée à Unibail-Rodamco SE pour l'acquisition des parts.

- Le 31 décembre 2012, la dissolution et absorption (TUP) de la société Groupe BEG a fait ressortir un mali technique de 20,8 millions d'euros affecté à la société Beg Investissements porteuse des actifs Bel Est et Villabé.

#### Activité de financement

- En janvier 2012, des swaps ont été cassés pour un montant global de 500 millions d'euros pour ajuster l'exposition globale aux taux d'intérêts. Ces opérations ont généré une perte de 51,9 millions d'euros déjà provisionnée au 31 décembre 2011.
- Le 22 mars 2012, émission d'EMTN (Euro Medium Term Notes) pour un montant de 750 millions d'euros.
- Le 30 mai 2012, émission d'EMTN pour un montant de 200 millions d'euros porté à 425 millions d'euros le 29 août 2012.
- Le 1<sup>er</sup> août 2012, émission d'EMTN pour 750 millions d'euros.
- Le 19 septembre 2012, émission d'Obligations à Option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) pour 750 millions d'euros. L'ORNANE a les caractéristiques suivantes :
  - coupon de 0,75 %;
  - maturité de 5,3 ans à l'émission;
  - prix d'exercice de 217,28 euros à l'émission, correspondant à une prime d'émission de 35 %;
  - elle pourra faire l'objet d'un remboursement anticipé au gré d'Unibail-Rodamco SE conformément aux stipulations de la note d'opération visée par l'AMF sous le numéro 12-440, le 11 septembre 2012. 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 SE nouvelles et/ou existantes. La Société disposera également de la faculté de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.
- Le 31 octobre 2012, émission d'EMTN pour 500 millions d'euros.
- En octobre 2012, cassage de collars pour un montant global de 1 250 millions d'euros ayant généré une perte de 25 millions d'euros.
- Le 16 novembre 2012, Unibail-Rodamco SE a décidé de procéder au remboursement anticipé, le 1<sup>er</sup> janvier 2013, de la totalité des obligations à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles et/ou existantes émises en avril 2009 (les « ORNANEs ») restant en circulation. Les ORNANEs ont été remboursées au pair (soit 146,36 euros par ORNANE) majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts au titre des ORNANEs, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2013, jusqu'à la date d'amortissement effectif, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2013.
- Au cours de l'exercice 2012, à la demande des porteurs, 3 925 873 ORNANEs émises en avril 2009 ont été converties. Au 31 décembre 2012, il restait 2 766 ORNANEs qui ont été converties le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (soit 0,07 %).

- Au cours de l'exercice 2012, des swaps existants pour un nominal de 5 250 millions d'euros ont été restructurés ou étendus pour porter leur maturité au-delà de 2016 et 400 millions de swaps arrivant à maturité en 2014 ont été annulés. Ces opérations ont généré une perte de 14 millions d'euros sur l'exercice 2012.
- Le 28 décembre 2012, des swaps ont été cassés pour 250 millions d'euros en date de valeur du 4 janvier 2013 contre le paiement d'une soultre de 9 millions d'euros, provisionnée au 31 décembre 2012.

#### 2.4.2. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS 2013

##### Activité immobilière

- En février 2013, l'Établissement Stable hollandais a acquis auprès d'Unibail-Rodamco Winkels BV six parkings sis à Zoetermeer pour une valeur de 5,8 millions d'euros.

##### Activité de holding

- En date du 26 septembre 2013, dans le cadre de la restructuration des filiales espagnoles en vue de l'entrée dans le régime fiscal espagnol SOCIMI, Unibail-Rodamco SE a acquis la totalité des titres de trois filiales espagnoles pour une valeur totale de 923,4 millions d'euros.
- Le 31 octobre 2013, la dissolution et absorption (TUP) des sociétés Foncière Investissement et Genisbis a fait ressortir respectivement un boni de 981 milliers d'euros et un mali de 112 milliers d'euros.

##### Activité de financement

- Le 25 février 2013, émission d'EMTN (Euro Medium Term Notes) pour 750 millions d'euros.
- Le 28 février 2013, émission d'EMTN pour 700 millions d'Hong Kong dollars swappée pour un montant de 69 millions d'euros.
- Le 26 mars 2013, émission d'EMTN pour 585 millions d'Hong Kong dollars swappée pour un montant de 58 millions d'euros.
- Le 12 juin 2013, émission d'EMTN pour 700 millions d'euros.
- Le 3 octobre 2013, émission d'EMTN pour 400 millions d'Hong Kong dollars swappée pour un montant de 38 millions d'euros.
- Le 8 octobre 2013, émission d'EMTN pour 500 millions d'euros.
- Le 20 novembre 2013, émission d'EMTN 135 millions de francs suisses swappée pour un montant de 109 millions d'euros.
- Au cours de l'exercice 2013, des swaps existants pour un nominal de 3 800 millions d'euros ont été cassés partiellement afin de reporter leur départ à 2014. Ces opérations ont généré une perte de 81,8 millions d'euros.
- Le 24 décembre 2013, des swaps pour un montant global de 400 millions d'euros avec la filiale SAS Doria ont été cassés et un gain de 35,3 millions d'euros a été comptabilisé.

### 2.4.3. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

## 3. Commentaires chiffrés et tableau d'annexes

### 3.1. Bilan

#### 3.1.1. ACTIF

##### Immobilisations incorporelles nettes

(en milliers d'euros)	2012	2013
Mali de fusion		
Autres immobilisations incorporelles	85 460	85 460 <sup>a</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>85 769</b>	<b>85 761</b>

<sup>a</sup> Ce poste inclut le mali technique constaté en 2007 lors de la dissolution par confusion de patrimoine de la société GHD, absorbée par Unibail-Rodamco SE. Il inclut également le mali technique constaté lors de la dissolution de la société Simon Ivanhoé BV fin décembre 2011 ainsi que le mali technique constaté le 31 décembre 2012 lors de la dissolution par confusion de patrimoine du Groupe BEG, absorbée par Unibail-Rodamco SE.

Au 31 décembre 2013, la valeur d'expertise des actifs détenus justifie l'absence de dépréciation.

Au 31 décembre 2013, la répartition par société est la suivante :

• Unibail Rodamco SIF France : 41,6 millions d'euros;

• GHD : 22,6 millions d'euros;

• Groupe BEG : 20,8 millions d'euros;

• Sas Sagne Nord : 0,5 million d'euros.

##### Immobilisations corporelles

##### Mouvements des immobilisations corporelles brutes 2013

(en milliers d'euros)	Valeur brute des immobilisations début d'exercice	Augmentation par dissolution par confusion de patrimoine	Acquisitions Créations	Virement de poste à poste	Réduction par apport ou cession à des tiers ou mises hors-service	Valeur brute des immobilisations fin d'exercice
<b>Opération de crédit-bail</b>						
Immobilisations en service						
En propriété directe	2 687					2 687
<b>Total crédit-bail</b>	<b>2 687</b>					<b>2 687</b>
<b>Immeubles locatifs</b>						
Immeubles locatifs en service						
Terrain	192 057		2 719			194 776
Gros œuvre	302 799		2 032	2 451		307 282
Façade étanchéité	72 755		437	9 951		83 143
Équipements techniques	19 064		341	3 648		123 053
Agencement et aménagements divers	88 361		268	1 748		90 877
Installations générales	5 196		–	–		5 496
Immobilisations en cours	85 253		50 310	7 798		117 765
Avances et acomptes	1 969		1 278	–		3 247
<b>Total immeubles locatifs</b>	<b>868 254</b>		<b>57 385</b>			<b>925 639</b>
<b>Mobilier et matériel</b>						
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>873 646</b>		<b>57 385</b>		<b>(67)</b>	<b>930 964</b>

Les principaux événements intervenus au cours de l'exercice sur les immobilisations corporelles sont :

- travaux de rénovation de l'immeuble Se Ouest Plaza situé à Levallois-Perret et de l'hôtel Pullman comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » respectivement pour 33,5 millions d'euros et 7,8 millions d'euros.

- mises en service en juin et décembre sur l'ensemble immobilier du Cnit pour 11,4 millions d'euros dont une partie figurait en immobilisation en cours fin 2012;
- acquisition de parkings rattachés à l'ensemble immobilier Zoetermeer par l'Établissement Stable hollandais pour 5,8 millions d'euros.

#### Variations des amortissements 2013

Immobilisations amortissables (en milliers d'euros)	Montant des amortissements début d'exercice	Augmentation par dissolution par confusion de patrimoine	Dotation de l'exercice	Virement de poste à poste	Diminutions par apport ou cession ou reprise	Montant des amortissements fin d'exercice
<b>Opérations de crédit-bail</b>						
Immobilisations en service						
En propriété directe	2 222	-	-	-	-	2 222
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
<b>Total crédit-bail</b>	<b>2 222</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 222</b>
<b>Immeubles locatifs</b>						
Immeubles locatifs en service	-	-	-	-	-	-
Gros œuvre	84 169	-	11 431	-	-	95 600
Façade étanchéité	18 257	-	3 554	-	-	21 811
Équipements techniques	29 755	-	6 030	-	-	35 785
Agencement et aménagements divers	23 247	-	6 450	-	-	29 697
Installations - agencements	2 566	-	887	-	-	3 453
<b>Total immeubles locatifs</b>	<b>157 994</b>	<b>-</b>	<b>28 352</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>186 346</b>
Mobilier et matériel	1 179	-	511	-	(61)	1 629
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>161 395</b>	<b>-</b>	<b>28 863</b>	<b>-</b>	<b>(61)</b>	<b>190 197</b>

#### Analyse des dépréciations au 31 décembre 2013

(en milliers d'euros)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice Disponible	Virement de poste à poste	Montant fin d'exercice
Dépréciations d'immeubles	15 824	1 581	(4 063)		13 342
<b>TOTAL</b>	<b>15 824</b>	<b>1 581</b>	<b>(4 063)</b>		<b>13 342</b>

Seuls certains actifs hollandais ont fait l'objet d'une dépréciation sur l'exercice 2013, suite à l'expertise du patrimoine, immeuble par immeuble.

#### Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	2012	2013
Participations filiales du Groupe	9 117 392	10 040 193 <sup>(a)</sup>
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	106 544	106 544
Dépréciation sur les participations filiales du Groupe	(725 691)	(681 366) <sup>(a)</sup>
Autres participations	119	119
Dépréciation sur les autres participations	(6)	(6)
<b>TOTAL</b>	<b>8 498 358</b>	<b>9 465 484</b>

(a) La variation des participations des filiales du Groupe provient essentiellement de l'acquisition auprès de la société Rodamco España BV des titres de la société Unibail-Rodamco Inversiones SLU renommée Unibail-Rodamco Spain SL et de deux autres sociétés pour un montant total de 923,4 millions d'euros.  
 (2) L'OPÉ avec Rodamco Europe NV ayant été faite avec une partie d'échange prenant en compte une prime de 23 % sur l'actif net des deux sociétés, l'écart d'acquisition a été immédiatement déprécié à l'entrée en 2007 puis réajusté en fonction des variations des valeurs d'actifs immobilisés détenus par Rodamco Europe NV et ses filiales. L'évaluation des titres de Rodamco Europe NV est réalisée sur la base de sa situation nette consolidée.  
 Suite aux augmentations des valeurs d'actifs au cours de l'exercice 2013, une reprise de provision de 45,5 millions d'euros a été enregistrée au 31 décembre 2013.

#### Prêts

(en milliers d'euros)	2012	2013
Prêts aux filiales	5 637 067	5 946 542
Prêts clients	299	128
Créances rattachées	30 894	34 037
<b>TOTAL</b>	<b>5 668 260</b>	<b>5 980 707</b>

La variation de prêts aux filiales du Groupe provient essentiellement :

- de prêts accordés à la société Rodamco Europe France Financing pour un montant global de 757,8 millions d'euros dont des prêts en devises pour 1 661 millions de couronnes suédoises (SEK);
- à l'échéance ou au remboursement anticipé de prêts en euros pour 239 millions d'euros, de prêts en devises pour 1 022 millions de couronnes suédoises et 1 000 millions de couronnes tchèques.

Les prêts au 31 décembre 2013 sont remboursables aux échéances suivantes :

- à un an au plus : 1 104 millions d'euros;
- de un an à cinq ans : 4 722 millions d'euros;
- à plus de cinq ans : 120 millions d'euros.

#### Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	2012	2013
Dépôts et cautionnements	108	108
<b>TOTAL</b>	<b>108</b>	<b>108</b>

#### Créances

##### Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	2012	2013
<b>Location simple et crédit-bail</b>		
Brut	14 920	14 242
Dépréciations	(1 435)	(1 234)
Net	13 485	13 008
<b>Clients divers</b>	<b>8 856</b>	<b>5 399</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22 341</b>	<b>18 407</b>

Les créances clients sont à échéance à un an au plus, sauf les franchises et paliers étalés sur la durée ferme du bail dont la part à plus d'un an s'élève à 3,3 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant fin d'exercice
Dépréciations pour créances douteuses	1 435	148	(321)	(28) 1 234
<b>TOTAL</b>	<b>1 435</b>	<b>148</b>	<b>(321)</b>	<b>(28) 1 234</b>

#### Autres créances en valeur nette

(en milliers d'euros)	2012	2013
Personnel	41	15
État impôts et taxes	7 085	19 215 <sup>(1)</sup>
Comptes courants filiales	5 748 183	6 863 244 <sup>(2)</sup>
Remontées de résultats filiales	94 227	96 507 <sup>(3)</sup>
Charges locatives récupérables et gérance d'immeubles	15 293	32 795
Fournisseurs	2 724	3 351
Débiteurs divers locatif	2 482	2 795
Débiteurs divers crédit-bail	8	8
Débiteurs divers siège	52 073	79
Produits à recevoir sur swap	34 493	33 895
Produits à recevoir sur cap	0	0
Produits à recevoir sur floor	0	0
Divers	25	25
<b>TOTAL</b>	<b>5 956 634</b>	<b>7 051 929</b>

(1) Au 31 décembre 2013, est inclus dans ce poste le crédit de TVA résultant de la mise en place d'une consolidation de TVA pour un montant de 10 millions d'euros.

(2) Le poste « Comptes courants filiales » correspond essentiellement aux financements accordés aux sociétés du groupe, principalement aux sociétés suivantes :

- Rodamco Europe NV pour 1 844 millions d'euros;
- Uni-Commerce pour 761 millions d'euros;
- Capital 8 pour 296 millions d'euros;
- SCI Eiffel Levallois Commerces pour 290 millions d'euros;
- SNC Lefoulon pour 286 millions d'euros;
- SCI Aéroville pour 281 millions d'euros;
- SNC Randol pour 282 millions d'euros;
- SA Union Internationale Immobilière pour 260 millions d'euros;
- SAS Doria pour 262 millions d'euros;
- SCI Eiffel Levallois Bureaux pour 212 millions d'euros.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, Unibail-Rodamco ne facture plus d'intérêts sur les comptes courants des SCI et SNC directement détenues.

(3) Les principales remontées de résultat sont Financière 5 Malesherbes pour 27 millions d'euros, Capital 8 pour 22 millions d'euros, SCI Ariane-Défense pour 14 millions d'euros et SCI Galilée-Défense pour 10 millions d'euros.

#### Disponibilités

(en milliers d'euros)	2012	2013
Disponibilités	2 143	271 682
<b>TOTAL</b>	<b>2 143</b>	<b>271 682</b>

Ce poste comprend au 31 décembre 2013 le solde débiteur du compte en couronnes suédoises de la Bank Mendes Gans, banque par l'intermédiaire de laquelle une centralisation de trésorerie de type « notionnel » a été mise en place au niveau européen en 2010, pour un montant de 268 millions d'euros.

#### Charges constatées d'avance

(en milliers d'euros)	2012	2013
Locatif	17	198
Instruments financiers	28 224	12 546 <sup>(1)</sup>
Structure	283	252
Commission de montage sur emprunts filiales	292	114
<b>TOTAL</b>	<b>28 816</b>	<b>13 110</b>

(1) Ce poste correspond essentiellement aux soutes liées à la mise en place de prêts avec Rodamco Europe France Financing en 2010 dont l'étalement actuel est effectué sur leur durée résiduelle. L'échéancier d'étalement de ces soutes est le suivant :

- à un an au plus : 8 870 millions d'euros;
- de un an à cinq ans : 3 581 millions d'euros.

)  
de droits

L  
L  
L  
L  
L

## Provisions

(en milliers d'euros)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant fin d'exercice
		Disponible	Utilisé	
<b>Crédit-bail</b>				
Provisions art 64 & 57	-	-	-	280
Provisions pour risques divers	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>280</b>
<b>Location simple</b>				
Provisions pour risques divers	2 783	78	-	2 781
Autres provisions pour risques	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2 783</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>2 781</b>
<b>Autres</b>				
Provisions pour litiges	450	-	(20)	430
Provisions pour risques filiales	31	97	(31)	97
Provisions pour indemnité de fin carrière	-	1	-	1
Provisions pour impôts	521	-	-	521
Provisions pour perte change	10 746	35 816	(9 149)	35 816 <sup>a</sup>
Provisions sur valorisation swap et cap	8 975	-	8 975	- <sup>b</sup>
Provisions pour charges de structure	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>20 723</b>	<b>35 914</b>	<b>(9 200)</b>	<b>(10 572)</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 706</b>	<b>35 992</b>	<b>(9 200)</b>	<b>(10 572)</b>
				<b>39 926</b>

(1) La Société a repris intégralement la provision pour écart de conversion d'actif suite aux baisses de la couronne tchèque du forint hongrois et de la couronne suédoise et à l'échéance de prêts en couronnes tchèques et en couronnes suédoises au cours de l'exercice. Elle a aussi道士 35,8 millions d'euros au titre des prêts en devises non encore remboursées à la clôture. (2) Au 31 décembre 2012, la valorisation des produits dérivés en position isolée a conduit la Société à enregistrer une provision de 9 millions d'euros. Suite à cassage des swaps provisionnés en date de valeur du 4 janvier 2013, la Société a repris intégralement la provision.

## Autres fonds propres

(en milliers d'euros)	2012	2013
Obligations remboursables en actions	1 538	1 535
<b>TOTAL</b>	<b>1 538</b>	<b>1 535</b>

Suite à l'offre publique d'échange entre Unibail-Rodamco SE et Rodamco Europe NV, la société Unibail-Rodamco SE a émis 9 363 708 obligations remboursables en actions (ORA) à 196,60 euros (CA du 21 juin 2007) en rémunération des actions Rodamco Europe NV.

Chaque ORA d'Unibail-Rodamco SE a été émise pour sa valeur nominale, soit une valeur unitaire équivalente à celle des actions Unibail-Rodamco SE émises en échange des actions Rodamco.

Les ORA d'Unibail-Rodamco SE ont une durée de vie de 50 ans à compter de leur date d'émission et pourront être remboursées en actions Unibail-Rodamco SE à tout moment, après une période initiale d'inconvertibilité de trois mois à compter de leur date d'émission, au gré des porteurs d'ORA d'Unibail-Rodamco SE.

Les ORA d'Unibail-Rodamco SE donnent droit à un coupon égal à 100 % du dividende payé (hors distribution de réserves ou de primes d'émission) à chaque action d'Unibail-Rodamco SE au cours de la période d'intérêt avec un coupon minimum annuel fixé à 1,5 % de la valeur nominale de l'ORA d'Unibail-Rodamco SE.

Unibail-Rodamco SE dispose d'une option de remboursement des ORA d'Unibail-Rodamco SE à la date du paiement du premier coupon intervenant après l'expiration d'un délai de 12 ans suivant la date d'émission des ORA d'Unibail-Rodamco SE.

En 2013, 17 ORA ont été remboursées soit un total de 9 355 900 remboursements depuis l'émission. Le solde des ORA au 31 décembre 2013 est de 7 808 remboursables en 9 759 actions.

## Autres emprunts obligataires

(en milliers d'euros)	2012	2013
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	750 405	750 000
Intérêts courus	1 617	5 625 <sup>a</sup>
Emprunts obligataires	6 133 000	8 252 162 <sup>b</sup>
Intérêts courus	88 793	119 613
<b>TOTAL</b>	<b>6 973 815</b>	<b>9 127 400</b>

(1) Ce poste comprend au 31 décembre 2013, les intérêts courus sur une année pleine sur l'ORNANE émise le 19 septembre 2012.

(2) La variation de ce poste s'explique par l'échéance d'un EMTN de 105 millions d'euros et des émissions obligataires sous le programme EMTN (Euro Medium Term Notes) pour un montant global de 2 224 millions d'euros en 2013.

## Caractéristiques des emprunts obligataires et EMTN

Date d'émission	Taux	Encours au 31/12/2013 (en millions d'euros)	Échéance
Juillet 2009	Taux fixe 4,22 % (2 ans) puis lié à l'inflation européenne (mini à 3,2 %, maxi à 3,2 % + inflation)	70	Juillet 2019
Août 2009	Taux fixe 5 % (3 ans) puis Swap de/à Maturité Constante 10 ans (mini à 5 % et maxi à 7,5 %)	50	Août 2019
Août 2009	Taux fixe 5 % (3 ans) puis Swap de/à Maturité Constante 10 ans (mini à 5 % et maxi à 7,5 %)	50	Août 2019
Septembre 2009	Taux fixe 4,8 %	150	Novembre 2017
Septembre 2009	Taux fixe 4,625 %	600	Septembre 2016
Mars-Mai 2010	Taux fixe 3,375 %	635	Mars 2015
Mai 2010	Coupons structurés liés au Swap de/à Maturité Constante 10 ans	50	Mai 2020
Juin 2010	Coupons structurés liés au Swap de/à Maturité Constante 10 ans	50	Juin 2020
Septembre 2010	Taux fixe 3,35 %	50	Septembre 2018
Septembre 2010	Taux fixe 3,35 %	60	Septembre 2018
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	41	Septembre 2030
Novembre 2010	Taux fixe 3,875 %	700	Novembre 2020
Juin 2011	Taux Euribor 3 mois +0,78 %	50	Juin 2017
Octobre 2011	Taux fixe 4,10 %	27	Octobre 2031
Octobre 2011	Taux fixe 3,5 %	500	Avril 2016
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	20	Novembre 2031
Décembre 2011	Taux fixe 3,875 %	500	Décembre 2017
Mars 2012	Taux fixe 3 %	750	Mars 2019
Mai-Septembre 2012	Taux fixe 3,196 %	425	Mai 2022
Août 2012	Taux fixe 2,25 %	750	Août 2018
Octobre 2012	Taux fixe 1,625 %	500	Juin 2017
Février 2013	Taux fixe 2,375 %	750	Février 2021
Février 2013	Taux fixe 3,10 % sur un nominal de 700 millions de Hong Kong dollars	69	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe 3,28 % sur un nominal de 585 millions de Hong Kong dollars	58	Mars 2025
Juin 2013	Taux fixe 2,5 %	700	Juin 2023
Octobre 2013	Taux fixe 1,875 %	500	Octobre 2018
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
<b>TOTAL</b>		<b>8 252</b>	

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

## Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit

(en milliers d'euros)	2012	2013
Emprunts	1 175 000	130 000 <sup>(1)</sup>
Intérêts courus	1 779	1 685
Comptes bancaires créateurs	49 234	395 199 <sup>(2)</sup>
Intérêts courus		
<b>TOTAL</b>	<b>1 226 013</b>	<b>526 884</b>

(1) Au cours de l'exercice 2013, des emprunts ont été remboursés pour 1 095 millions d'euros et un emprunt a été mis en place pour 50 millions d'euros.

(2) Ce poste comprend le solde créiteur du compte en euros de la Bank Mendes Gans pour un montant de 394,6 millions d'euros en 2013 (contre 22 millions en 2012), banque par l'intermédiaire de laquelle une centralisation de trésorerie de type « notionnel » a été mise en place au niveau Européen en 2010.

it  
ile e é o ei  
s

s

l n t e

( L' u ion c o n i  
s V i c r l c isio 'Uni  
ission ill o n on  
m m l n i  
() s < om s ou n ssoci's> s  
nn ip l men es ibal s u n s:  
od mco rop NV 926 illions o  
i s i  
t i b i  
i t u v

## Autres dettes

(en milliers d'euros)	2012	2013
Dettes récupérables et gérance d'immeubles	17 068	26 979
<b>Dettes rattachées</b>		
Sur location simple et sur crédit-bail	5 093	10 698
Sur structure	380 934 <sup>(1)</sup>	369
Clients location simple	6 158	7 223
Clients siège	2 533	0
Sur cap et swap	24 112	13 262
<b>TOTAL</b>	<b>435 898</b>	<b>58 531</b>

(1) Le poste « autres dettes sur structure » comprenait au 31 décembre 2012 une dette vis-à-vis de Rodamco Central Europe BV pour 380 millions d'euros suite au transfert à Unibail-Rodamco SE de l'obligation de Rodamco Europe France Financing de se substituer à Crystal Warsaw Sp. z o.o pour régler à Rodamco Central Europe BV le prix des titres de Crystal Real Estate BV.

## Produits constatés d'avance

(en milliers d'euros)	2012	2013
Locatif	5 302	5 430
Instruments financiers	29 806	24 590 <sup>(2)</sup>
Soulte sur prêts filiales	1 809	1 486 <sup>(3)</sup>
Commission de montage sur prêts filiales	8 882	7 098 <sup>(3)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>45 799</b>	<b>38 604</b>

(1) La variation de ce poste s'explique par la diminution :

- des primes sur floors pour 3 millions d'euros.

- des primes sur EMTN pour 1,8 million d'euros.

(2) Ce poste correspond aux soutles liées aux prêts mis en place en 2010 avec Rodamco Europe France Financing dont l'étalement est effectué sur la durée résiduelle des prêts :

- à un an au plus : 343 millions d'euros.

- de un an à cinq ans : 1 124 millions d'euros;

- à plus de cinq ans : 19 millions d'euros.

(3) Ce poste correspond aux commissions de montage reçues par la Société lors de la mise en place de prêts filiales dont l'étalement actuariel est effectué sur la durée résiduelle des prêts :

- à un an au plus : 2 572 millions d'euros.

- de un an à cinq ans : 4 283 millions d'euros;

- à plus de cinq ans : 243 millions d'euros.

## Écart de conversion passif

(en milliers d'euros)	2012	2013
Écart de conversion passif sur prêts filiales	38 738	27 384
<b>TOTAL</b>	<b>38 738</b>	<b>27 384</b>

L'écart de conversion constaté au 31 décembre 2013 est lié à des prêts en couronne suédoise et en zloty polonais.

## Charges à payer

Montant des charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	2012	2013
Emprunts et dettes financières divers	93 032	128 478 <sup>(1)</sup>
Clients et comptes rattachés	1 308	794
Fournisseurs et comptes rattachés	37 401	39 516
Personnel et comptes rattachés	2 191	1 404
Sécurité sociale et organismes sociaux	1 015	824
États et autres collectivités	282	385
Compte courant associés	6 352	6 613
Autres dettes	27 791	19 871 <sup>(2)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>169 372</b>	<b>197 885</b>

(1) L'augmentation du poste « Emprunts et dettes financières divers » résulte principalement de l'augmentation des charges à payer sur les emprunts obligataires (+ 30,6 millions d'euros) et sur l'ORNANE émise le 19 septembre 2012 (+ 4 millions d'euros).

(2) La diminution du poste « Autres dettes » s'explique principalement par la baisse des intérêts courus sur les swaps macro (11,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 24 millions d'euros au 31 décembre 2012).

## 3.2. Compte de résultat

### 3.2.1. PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	2012	2013
Location simple	64 638	68 938
Loyers	63 921	68 395 <sup>(1)</sup>
Indemnités d'occupation	717	543
Crédit-bail	180	146
Loyers	180	146
Structure	11 980	10 733 <sup>(2)</sup>
Mise à disposition de personnel et autres refacturation	11 980	10 733 <sup>(2)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>76 798</b>	<b>79 817</b>

(1) L'augmentation des loyers est due principalement à l'augmentation des loyers perçus sur l'hôtel Pullman pour 2,3 millions d'euros et aux recettes des parkings acquis par l'établissement hollandais pour 1 million d'euros.

(2) Ce poste correspond à des refacturations liées aux salariés et aux contrats de Charges de Structure Groupe.

## Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transfert de charges

(en milliers d'euro)	2012	2013
Reprises sur dépréciations	4 553	4 396
Reprises provisions litiges	3 461	0 <sup>(1)</sup>
Reprises dépréciations clients douteux	1 055	333
Reprises dépréciations immeubles	37	4 063 <sup>(2)</sup>
<b>Charges refacturées et transfert de charges</b>	<b>18 097</b>	<b>19 390<sup>(3)</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>22 650</b>	<b>23 786</b>

(1) La Société a repris 3 millions d'euros de provisions au cours de l'exercice 2012. Ces provisions concernaient des litiges avec un preneur ainsi qu'avec un partenaire.

(2) La Société a repris des provisions sur certains actifs hollandais pour 4 millions d'euros.

(3) Les charges refacturées et transfert de charges 2013 se composent de :

- Refacturation de charges locatives : 13 460 milliers d'euros.
- Refacturation de travaux : 1 824 milliers d'euros.
- Refacturation de taxes : 3 504 milliers d'euros.
- Refacturation de frais marketing : 501 milliers d'euros.
- Refacturation de frais divers : 72 milliers d'euros.
- Refacturation d'honoraires de gestion : 29 milliers d'euros.

## Autres produits

(en milliers d'euros)	2012	2013
Location simple	1 510	2 075
Droits d'entrée	983	747 <sup>(1)</sup>
Indemnités de résiliation	0	0
Redevance « Speciality Leasing »	505	1 294
Autres produits	22	34
<b>TOTAL</b>	<b>1 510</b>	<b>2 075</b>

(1) Ce poste comprend des droits d'entrée sur le Cnit pour 747 milliers d'euros.

## 3.2.2. CHARGES D'EXPLOITATION

### Autres achats et charges externes

(en milliers d'euros)	2012	2013
<b>1- Achat non stockés</b>	<b>59</b>	<b>457</b>
<b>2- Services extérieurs</b>		
- Locations, charges locatives	15 395	13 785
Loyers	528	526
Charges liquidables	14 193	13 204
Structure	674	55
- Entretiens et réparations	817	1 509
Location simple	800	1 469
Structure	17	40
- Assurances	516	484
Location simple et crédit-bail	68	42
Structure	448	442
- Divers services extérieurs	362	362
Structure	362	362
<b>3- Autres services externes</b>		
- Mise à disposition	116	118
Structure	116	118
- Rémunérations d'intermédiaires	20 337	13 452
Location simple et crédit-bail	898	806
Structure	19 439	12 646 <sup>(1)</sup>
- Publicité, publications et relations publiques	1 259	1 517
Location simple	458	507
Structure	801	1 010
- Déplacements, missions et réceptions	557	434
Structure	557	434
- Services bancaires et assimilés	560	843
Structure	560	843
- Divers	632	573
Location simple et crédit-bail	326	64
Structure	306	509
<b>TOTAL</b>	<b>40 610</b>	<b>33 534</b>

(1) La diminution de ce poste s'explique principalement par la diminution des honoraires d'études et projet.

i in s  
iv ion 20  
im 7

## Reprises sur dépréciations et transfert de charges

(en milliers d'euros)	2012	2013
Reprises sur provisions écarts de change	7 948	10 746
Reprise provision sur filiales	823 393	45 785 <sup>w</sup>
Reprise sur provision sur produits dérivés	54 587	8 975 <sup>w</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>885 928</b>	<b>65 506</b>

(1) Au 31 décembre 2012, suite aux augmentations des valeurs d'actifs immobilisés, des reprises sur provision ont été comptabilisées sur les titres de Rodamco Europe NV pour 795,5 millions d'euros et sur les titres de la SAS Doria pour 24 millions d'euros.

(2) Reprise de provision suite à l'annulation de swaps en position isolée au 31 décembre 2012.

## Déficiences positives de change

(en milliers d'euros)	2012	2013
Gains de change	39 467	4 652
<b>TOTAL</b>	<b>39 467</b>	<b>4 652</b>

Les gains de change constatés au cours de l'exercice 2012 étaient principalement liés à des prêts en couronne suédoise avec Rodamco Europe France Financing.

Les gains de change constatés au cours de l'exercice 2013 sont essentiellement liés à la valorisation des soldes des comptes bancaires en devise au 31 décembre 2013.

### 3.2.4. CHARGES FINANCIÈRES

#### Dotations financières

(en milliers d'euros)	2012	2013
<b>Amortissements</b>		
Prime d'émission emprunts obligataires	3 238	4 611
<b>Provisions pour risques</b>		
risque de change sur prêt	10 746	35 815 <sup>w</sup>
risque sur valorisation swap et cap	8 975	0
<b>Dépréciations et provisions</b>		
Sur titres	2 485	1 429 <sup>w</sup>
<b>Charges à répartir</b>		
Frais sur emprunts	4 203	6 908
Frais sur emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	6 270	1 229
<b>TOTAL</b>	<b>35 917</b>	<b>49 992</b>

(1) La Société accorde des prêts en couronne tchèque, forint hongrois, zloty polonais et couronne suédoise. Ces devises s'étant dépréciées par rapport à l'euro depuis la date de mise en place des prêts, la Société a enregistré des provisions pour écart de change.

(2) Au 31 décembre 2013, une provision de 1,4 million d'euros a été comptabilisée sur les titres des filiales.

## Intérêts et charges assimilés

(en milliers d'euros)	2012	2013
Agios bancaires	14	30
Commission sur caution et crédits confirmés	13 127	13 242
Intérêts sur emprunts	24 215	14 729
Intérêts sur billet de trésorerie	2 970	1 376
Intérêts sur emprunts obligataires	178 179	232 965
Intérêts sur emprunts obligataires convertibles	1 717	5 625
Intérêts sur compte courant	42 224	25 443
Intérêts sur obligations remboursables en actions	82	82
Charges sur cap et swap hors groupe	117 917	92 315
Soulte sur annulation de swap et cap	90 711	90 785
Soulte sur prêts transférés	27 301	15 728
Remontées de résultat filiales	15 424	15 520
<b>TOTAL</b>	<b>513 881</b>	<b>507 840</b>

## Déficiences négatives de change

(en milliers d'euros)	2012	2013
Perte de change	3 784	11 496
<b>TOTAL</b>	<b>3 784</b>	<b>11 496</b>

L'augmentation de ce poste est liée à l'arrivée à l'échéance en 2013 de prêts en couronne suédoise et en couronne tchèque ayant entraîné une perte de change de 11,4 millions d'euros.

Celle-ci était provisionnée au 31 décembre 2012 à hauteur de 9,4 millions d'euros.

### 3.2.5. PRODUITS EXCEPTIONNELS

(en milliers d'euros)	2012	2013
Opérations de gestion	594	343
Opérations en capital	1 660	1 617
Reprises sur provisions	1 859	803
<b>TOTAL</b>	<b>4 113</b>	<b>2 763</b>

### 3.2.6. CHARGES EXCEPTIONNELLES

(en milliers d'euros)	2012	2013
Opérations de gestion	71	111
Opérations en capital	661	704
Dotations sur provisions	1 082	487
<b>TOTAL</b>	<b>1 814</b>	<b>1 302</b>

### 3.2.7. IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

(en milliers d'euros)	2012	2013
Impôt sur les bénéfices	(465)	3 304 <sup>w</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>(465)</b>	<b>3 304</b>

(1) En 2013, Unibail-Rodamco SE a payé une contribution sur les dividendes d'un montant de 3,3 millions d'euros (contribution de 3 % sur les dividendes non SIC versés en numéraire).

## 4. Engagements hors bilan au 31 décembre

### 4.1. Instruments financiers

(en milliers d'euros)	2012	2013
<b>Instruments financiers</b>		
Swap de taux et de devises	10 755 682	9 514 079
Caps et floors		
· achats	1 450 000	950 000
· ventes	950 000	950 000
Call swaptions		
· ventes	3 000 000	2 500 000
<b>TOTAL</b>	<b>16 155 682</b>	<b>13 914 079</b>

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

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

(en milliers d'euros)			Montant en devises	Notionnel ≤ 1an	Notionnel >1 an
<b>Opérations fermes</b>					
Swap de taux				59 917	9 180 000
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV			59 917	2 180 000
Macrocouverture	Prêt TV/Emp TF			-	7 000 000
Position isolée	Prêt TF/Emp TV			-	-
<b>Swap de devises et de taux d'intérêt</b>				0	274 162
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	HKD	1 685 000		164 886
	Prêt TF/Emp TV	CHF	135 826		109 276
<b>Opérations conditionnelles</b>					
Caps et floors		achats		0	950 000
Macrocouverture				-	750 000
Position isolée		ventes		-	200 000
Macrocouverture				0	950 000
Position isolée				-	750 000
<b>Opérations optionnelles</b>					200 000
Call swaptions				-	2 500 000

Les emprunts contractés par Unibail-Rodamco SE sont couverts par des contrats de swaps de taux, de caps et de floors. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat. Compte tenu de la variation possible de l'encours de financement, un décalage ponctuel peut intervenir entre la couverture et l'élément couvert. La juste valeur des instruments financiers est négative de 311 millions d'euros au 31 décembre 2013.

**COMPTES SOCIAUX | ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE**

---

---

#### 4.3 Renseignements sur les filiales et participations

Sociétés (en millions d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Résultat social 2013	Dividende perçu en 2013 et remontée de résultat	Prêts et avances non encore remboursées	Chiffre d'affaires HT	Montant des cautions et avals donnés
<b>Participations dont la valeur brute excède 1 % du capital d'Unibail-Rodamco SE</b>										
<b>Filières à 50 % au moins</b>										
SCI Ariane-Défense	15	-	100,00 %	15	15	14	14	192	25	-
SAS Doria	6	-	90,34 %	246	246	14		262	-	350
SNC Financière 5 Malesherbes	-	-	99,98 %	118	118	26	26	118	-	-
SCI Gaïté Bureaux	-	-	100,00 %	20	20	2	2	15	3	-
SNC Gaïté Parkings	-	-	99,99 %	16	14	1	1	8	2	-
SCI Galilée-Défense	-	-	100,00 %	11	11	10	10	85	14	-
SAS Iseult	1	-	100,00 %	21	21	4	1	85	12	-
SCI Le Sextant	-	-	100,00 %	30	30	2	2	22	4	-
SAS Immobilière Louvre	-	-	100,00 %	9	9	2	1	5	3	-
SAS Nice Étoile	34	14	100,00 %	85	85	11	5	8	17	-
Rodamco Europe NV	717	-	100,00 %	7 248	6 577	4	550	-	-	-
SAS SFAM	-	24	100,00 %	26	26	35	1	-	-	-
SAS Uniwater	-	14	100,00 %	22	22	2	1	-	6	-
SAS Slamu	-	22	100,00 %	5	5	1	-	-	3	-
SA Société de Tayninh	-	3	97,68 %	21	17	-	-	-	-	-
SAS Uni-Commerces	856	7	100,00 %	1 155	1 155	-	102	-	15	-
URSIF France	22	17	100,00 %	22	22	(1)	-	-	-	-
Unibail-Rodamco Spain SL	48	-	100,00 %	150	150	1	-	-	3	-
Unibail-Rodamco Retail Spain SL	50	-	100,00 %	773	773	(25)	-	68	124	-
SCI Wilson 70	6	-	99,90 %	7	7	5	5	48	7	-
<b>Sous-total</b>	<b>1 755</b>	<b>101</b>		<b>10 000</b>	<b>9 323</b>	<b>107</b>	<b>720</b>	<b>917</b>	<b>236</b>	<b>350</b>
Autres filiales et participations	30	187	-	147	142	46	40	2 142	139	300
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 785</b>	<b>288</b>		<b>10 147</b>	<b>9 465</b>	<b>153</b>	<b>761</b>	<b>3 059</b>	<b>375</b>	<b>650</b>

#### 4.4 Évolution du nombre d'actions composant le capital

	Nombre d'actions
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2012</b>	<b>91 806 889</b>
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Épargne Entreprise	41 077
Levées d'options	1 030 572
Obligations remboursables en actions	435
ORNANE	2 013 007
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>94 891 980</b>
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Épargne Entreprise	27 812
Levées d'options	1 158 397
Obligations remboursables en actions	21
Dividende en actions	1 190 366
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2013</b>	<b>97 268 576</b>

#### 4.5. Options donnant accès au capital

Plan	Période d'exercise	Prix de souscription ajusté (en euros) <sup>(a)</sup>	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options <sup>(b)</sup>	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles
2006 plan (n° 4)	200						
	20						
2007 plan (n° 5)	20	/					
	20	/					
2010 plan (n° 6)	2	/					
	/						
	/						
	/						
	/						

## 5. Autres informations

### 5.1. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

En 2013  
un total d  
soumises  
de Perform

### 5.2. Titres de la société-mère

titres de la société-mère  
Unibail-Rodamco SE, détenus par  
des tiers qui font l'objet de nantissements

Au 31 décembre 2013, 242 874 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Aucun titre n'est inscrit au nominatif pur.

### 5.3 Rémunération du Directoire

(en euros)	2012	2013
Revenu fixe	2 916 380	2 834 573
Prime variable	1 993 374	2 578 223
Autres avantages <sup>(2)</sup>	851 633	762 086
<b>TOTAL<sup>(2)</sup></b>	<b>5 761 387</b>	<b>6 174 882</b>

#### (1) Principalement véhicules de fonction et système de retraite

(2) Principalement véhicules de fonction et système de retraite.  
(2) Les montants indiqués correspondent aux périodes durant lesquelles les bénéficiaires étaient membres du Directoire