

## **Unibail-Rodamco-Westfield SE**

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

**DELOITTE & ASSOCIES**

6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. au capital de 2 188 160 €  
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

**ERNST & YOUNG Audit**

Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. à capital variable  
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

**Unibail-Rodamco-Westfield SE**

Exercice clos le 31 décembre 2021

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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 1<sup>er</sup> 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.

## 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

### ■ Evaluation des immeubles de placement, y compris les immeubles de placement en cours de construction détenus directement ou via des coentreprises (cf. notes 4.2.1, 4.2.2, 5.1 et 5.5 des états financiers consolidés)

Risque identifié	Notre réponse
<p>Le groupe détient, directement ou via des coentreprises, un portefeuille d'immeubles de placement composé de centres commerciaux, de bureaux et de sites de congrès &amp; expositions. Au 31 décembre 2021, la juste valeur des immeubles de placement du groupe s'élève à 47 923 M€ selon l'information sectorielle par activités en proportionnelle (dans laquelle les entités contrôlées conjointement sont comptabilisées sur une base proportionnelle au lieu d'être comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence selon les IFRS) dont 38 953 M€ sont détenus par des entités consolidées et 8 969 M€ indirectement via des coentreprises. Le groupe détient également des immeubles de placement en cours de construction (« IPUC ») évalués au coût pour un montant de 1 423 M€. Les immeubles de placement représentent 86% de l'actif consolidé du groupe.</p> <p>Comme indiqué dans les notes 4.2.1 et 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés, le solde net des ajustements de valeurs des actifs s'élève à - 1 197 M€ dans le résultat net IFRS au titre de l'exercice 2021 (dont - 1 156 M€ relatif aux immeubles de placement) et à - 2 066 M€ dans le résultat consolidé en proportionnelle présenté dans l'information sectorielle (dont -2 025 M€ relatif aux immeubles de placement détenus par des entités consolidées et indirectement via des coentreprises).</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation ainsi que les contrôles mis en place par la direction pour l'évaluation des immeubles de placement ;</li><li>▶ Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts externes mandatés par le groupe ;</li><li>▶ Nous avons également analysé la pertinence des méthodologies de valorisation utilisées par les experts externes ainsi que le périmètre des actifs faisant l'objet de ces expertises ;</li><li>▶ Nous avons participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions avec la direction et les experts externes. Lors de ces réunions, les valorisations des actifs et les paramètres clés retenus ont fait l'objet d'une analyse critique ;</li><li>▶ Dans le contexte actuel de la pandémie de Covid-19, nous avons évalué la manière dont les experts externes ont considéré dans les valorisations des actifs les restrictions locales imposées par les gouvernements, les allègements des loyers, les vacances, les restrictions commerciales et le risque de défaillance des locataires ;</li></ul>

Comme indiqué dans la note 5.1 de l'annexe aux comptes consolidés, le portefeuille d'immeubles de placement est évalué à la juste valeur par des experts indépendants au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables tels que définis par les normes IFRS 13 et IAS 40. Par conséquent, elle dépend fortement des estimations, des hypothèses et du jugement qu'adoptent la direction et les experts externes mandatés par le groupe.

Les évaluations tiennent compte à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs, y compris les contrats de location et les revenus locatifs actuels, l'état et la localisation de l'actif, les indicateurs de performance, les données commerciales et les prévisions de flux de trésorerie, la vacance, les perspectives de revenus futurs et les allègements des loyers dans le contexte actuel de la pandémie de Covid-19 et des conditions de marché, telles que l'indexation, le taux de rendement en vigueur, la valeur locative estimée et les transactions comparables récentes tant locatives que d'investissement.

Concernant les immeubles de placement en cours de construction, les facteurs additionnels considérés sont : les coûts de développement projetés, la capacité à louer l'actif et la date estimée de l'achèvement des travaux. Ces éléments sont également pris en compte pour la détermination de la valeur recouvrable des IPUC évalués au coût.

L'évaluation des immeubles de placement, y compris les IPUC, constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis pour cette évaluation et de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et l'état du résultat global consolidé.

► Nous avons analysé, en impliquant nos spécialistes en évaluation immobilière, les hypothèses retenues telles que le taux de rendement et la valeur locative estimée ainsi que les variations de valeur par rapport au 31 décembre 2020, 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 ;

► Sur la base d'échantillons, nous avons examiné la cohérence des loyers et des dépenses de travaux utilisés par les experts externes pour évaluer les immeubles de placement avec les contrats de location et les budgets établis par la direction ;

► Pour les IPUC les plus significatifs, nous avons obtenu les expertises préparées par des experts externes indépendants qualifiés. Nous avons échangé avec les directeurs de développement et les responsables des projets et mené les procédures similaires à celles décrites ci-dessus pour les immeubles de placements à la juste valeur avec une attention particulière aux coûts restants à encourir. Nous avons analysé les risques liés aux projets et revu le calcul de la dépréciation comptabilisée, le cas échéant ;

► Enfin, nous avons examiné le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement fournies dans les notes aux comptes consolidés.

## ■ Valeur recouvrable des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée et de l'écart d'acquisition en lien avec l'acquisition de Westfield (cf. notes 5.3 et 5.4 des états financiers consolidés)

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2021, les immobilisations incorporelles et les écarts d'acquisition résultant de l'acquisition de Westfield réalisée en juin 2018 s'élèvent respectivement à 679 M€ et 731 M€, représentant au total 2,6% de l'actif consolidé du groupe.	Avec l'aide de nos spécialistes en évaluation, nous avons analysé la méthodologie retenue pour les tests de dépréciation des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée et de l'écart d'acquisition, ainsi que les hypothèses clés utilisées par la direction. Nos procédures d'audit nous ont amenés à :
Au 31 décembre 2021, seul l'écart d'acquisition affecté au segment géographique France (731 M€) n'est pas déprécié.	► Examiner les procédures mises en œuvre par la direction pour déterminer la valeur recouvrable des groupes d'UGT et des immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée ;

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée sont relatives à l'activité de gestion immobilière aux Etats-Unis des centres Flagships et à la marque commerciale Westfield.

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée et l'écart d'acquisition font l'objet de tests de dépréciation annuellement ou dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié.

Comme indiqué dans la note 5.4 de l'annexe aux comptes consolidés, l'écart d'acquisition a été alloué à des zones géographiques du groupe représentant des groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT). Chaque groupe d'UGT auxquels les écarts d'acquisition est ainsi affecté représente le niveau le plus bas auquel le goodwill fait l'objet d'un suivi pour les besoins de gestion interne.

Une perte de valeur est comptabilisée dès lors que la valeur recouvrable d'un groupe d'UGT est inférieure à sa valeur nette comptable.

Au cours de l'exercice 2021, les actifs incorporels et l'écart d'acquisition ont été respectivement dépréciés à hauteur de 40 M€ et de 145 M€.

La valeur recouvrable est déterminée comme étant la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession, et la valeur d'utilité déterminée par la direction sur la base des flux de trésorerie actualisés issus du plan d'affaires approuvé par le Directoire et le Conseil de Surveillance. Les principales hypothèses relatives à la valeur d'utilité propre à chaque groupe d'UGT sont : les projections de flux de trésorerie, le taux de croissance annuel des revenus locatifs nets, les taux d'actualisation déterminés sur la base des Coûts Moyens Pondérés du Capital et les taux de croissance à long terme.

Les actifs incorporels à durée de vie indéterminée sont évalués par un expert indépendant en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur de l'expertise est inférieure à la valeur nette comptable.

L'évaluation des immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée et de l'écart d'acquisition relatif à l'acquisition de Westfield constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par la direction et de l'importance des postes dans les comptes consolidés.

- ▶ Apprécier la détermination des groupes d'UGT par la direction au regard des normes comptables en vigueur ;
- ▶ Comprendre la méthodologie appliquée par la direction pour réaliser les tests de dépréciation ;
- ▶ Participer, pour ce qui concerne les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, avec nos spécialistes en évaluation, à des réunions avec la direction et l'expert externe. Lors de ces réunions, les valorisations des immobilisations incorporelles et les paramètres clés retenus ont fait l'objet d'une analyse critique ;
- ▶ Corroborer les données du plan d'affaires approuvé par le Directoire et le Conseil de surveillance, avec les données qui sous-tendent les projections de flux de trésorerie, y compris les hypothèses liées à la pandémie de Covid-19 ;
- ▶ Examiner les hypothèses clés utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables, notamment les taux de croissance annuel des revenus locatifs nets, les taux d'actualisation et les taux de croissance à long terme, en appréciant leur cohérence au regard des informations de marché ;
- ▶ Examiner la fiabilité mathématique des modèles utilisés pour la détermination des valeurs recouvrables ;
- ▶ Evaluer le caractère approprié des informations fournies dans les notes aux comptes consolidés.

■ **Evaluation et traitement comptable des allègements de loyers et de la provision pour pertes de crédit attendues dans le contexte de la pandémie de Covid-19 (cf. notes 1.1.1, 4.4.1 et 7.6.3 des états financiers consolidés)**

Risque identifié	Notre réponse
<p>En raison de la pandémie de Covid-19, les activités d’Unibail-Rodamco-Westfield SE ont été affectées par des périodes de fermetures et des restrictions qui augmentent le risque de défaillance des locataires. En conséquence, le groupe a adopté des mesures visant à soutenir les locataires telles que le report des loyers ou des allègements de loyers avec ou sans contreparties (par exemple : prolongation de la durée de bail ou part variable des loyers plus élevée).</p> <p>Au 31 décembre 2021, l’état du résultat global comprend une charge relative aux allègements de loyer s’élevant à 212 M€ (252 M€ sur une base proportionnelle) et une dotation aux provisions pour pertes de crédit attendues sur les créances pour un montant de 65,3 M€ (94,8 M€ sur une base proportionnelle).</p> <p>Les notes aux Etats Financiers 1.1.1. “Pandémie de Covid-19 » et 4.4.1. « Revenus locatifs » décrivent le choix des principes comptables retenus par le Groupe pour comptabiliser les allègements de loyers.</p> <p>La note aux Etats Financiers 7.6.3 « Risque de crédit » décrit la manière dont le risque de crédit a été pris en compte par la direction pour déterminer la provision pour pertes de crédit attendues sur les créances relatives aux loyers.</p> <p>La détermination des provisions pour les allègements de loyers non signés à la date de clôture repose sur des estimations préparées par la direction. Ces estimations sont basées sur la probabilité d’obtenir une contrepartie de la part des locataires et incluent les montants d’allègements de loyers qui seront accordés aux locataires.</p> <p>La détermination des provisions pour pertes de crédit attendues repose sur des estimations de la direction basées elles-mêmes sur des informations historiques et prévisionnelles disponibles à la date de clôture de l’exercice.</p> <p>En raison du contexte évolutif de la crise sanitaire, des restrictions en termes d’ouverture, des aides gouvernementales mises en place pour soutenir certains locataires du Groupe, cette estimation est rendue plus complexe. En conséquence, il y a une incertitude plus importante quant aux informations prévisionnelles relatives à la fréquentation des centres commerciaux, à la capacité des locataires à payer leurs loyers et aux éventuels allègements de loyers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nous avons pris connaissance des processus et des contrôles mis en place par le Groupe pour identifier et comptabiliser les allègements de loyers et les provisions pour pertes de crédit attendues ;</li> <li>▶ Nous avons analysé les principes comptables retenus par le Groupe pour comptabiliser les allègements de loyers et nous nous sommes assurés de l’homogénéité de leur application au sein des régions ;</li> <li>▶ Nous avons examiné les hypothèses retenues par la direction pour déterminer les pertes de crédit attendues et pour comptabiliser les allègements de loyers dont la signature est attendue ;</li> <li>▶ Sur la base d’un échantillon, nous avons réalisé des tests de détail sur les allègements de loyers et les contreparties reçues en les rapprochant des avoirs ou avenants aux contrats de bail pour vérifier l’exactitude des montants enregistrés dans les comptes et le caractère approprié de leur traitement comptable ;</li> <li>▶ Nous avons apprécié l’adéquation et la conformité avec la norme IFRS 9 de la méthodologie mise en œuvre par la direction pour déterminer la probabilité de défaut sur la base des informations disponibles pour chaque centre commercial et le cas échéant par locataire ;</li> <li>● Nous avons apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les états financiers concernant l’estimation des allègements de loyers et la provision pour pertes de crédit attendues.</li> </ul>

En conséquence, l'évaluation et le traitement comptable des allègements de loyers ainsi que le calcul des provisions pour pertes de crédit attendues sont considérés comme des points clés de l'audit car ils nécessitent un choix de principes comptables et reposent sur des estimations de la direction contenant des incertitudes liées à la pandémie de Covid-19.

## ■ Comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés (cf. notes 7.3.6, 7.4 et 7.5 des états financiers consolidés)

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2021, la dette financière d'Unibail-Rodamco Westfield s'élève à 27 134 M€. Elle inclut principalement des emprunts obligataires et EMTN (Euro Medium Term Notes) pour un montant en principal de 22 733 M€. Par ailleurs, la dette financière externe détenue par les co-entreprises s'élève à 2 073 M€. La dette financière représente au total 50% du passif consolidé du groupe.</p> <p>Comme indiqué dans les notes 7.4 et 7.5 de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe a recours à des instruments financiers dérivés, principalement des swaps sur taux d'intérêts, des caps et des swaps sur devises, pour couvrir son exposition à des fluctuations de taux d'intérêts et/ou de change. Ces instruments financiers dérivés ne sont pas documentés en tant que relations de couverture et sont comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultat ; ils représentent au bilan des montants de 443 M€ (à l'actif) et 1 067 M€ (au passif).</p> <p>Au titre de l'exercice 2021, le coût de l'endettement net s'est élevé à 466 M€ et la variation négative de juste valeur des instruments financiers dérivés s'est élevée à -15 M€.</p> <p>Le ratio d'endettement du Groupe, le niveau de liquidité et les obligations contractuelles liées aux emprunts (cf. note 7.3.6 de l'annexe aux comptes consolidés) sont calculés à partir du portefeuille de dettes financières.</p> <p>La comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés liés est considérée comme un point clé de notre audit en raison de l'importance de leurs soldes dans les états financiers et de leur incidence sur le calcul des ratios financiers prévus aux obligations contractuelles du groupe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Nous avons pris connaissance des procédures d'évaluation et de comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés liés ;</li> <li>► Nous avons obtenu et analysé un échantillon de contrats d'emprunts afin de prendre connaissance de leurs termes et conditions et la façon dont ces caractéristiques ont été reflétées dans les états financiers consolidés. Nous avons aussi réalisé des procédures analytiques concernant les charges financières ;</li> <li>► Nous avons, par sondages, effectué des procédures de confirmation directe auprès de contreparties bancaires, pour confirmer le montant nominal des dettes financières ;</li> <li>► Nous avons revu le calcul des ratios financiers, les annexes correspondantes (cf. note 7.3.6 de l'annexe aux comptes consolidés) ainsi que le caractère adéquat de la présentation de la dette financière au sein des états financiers ;</li> <li>► Pour un échantillon d'instruments financiers dérivés, nous avons obtenu la confirmation des contreparties de leur existence et de leurs caractéristiques intrinsèques. De même, pour un échantillon d'instruments dérivés, nous avons examiné les valorisations retenues par la direction en procédant, avec nos spécialistes en évaluation, à nos propres estimations ;</li> <li>► Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié des informations requises par la norme IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.</li> </ul>

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

### ■ Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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 & ASSOCIES et du 13 mai 1975 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2021, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le directoire.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

### ■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### ■ 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 consolidés 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 & ASSOCIES

ERNST & YOUNG Audit



Emmanuel Gadret



Jean-Yves Jégourel

Antoine Flora

---

Le 7 février 2022, les états financiers consolidés d'Unibail-Rodamco-Westfield SE clos le 31 décembre 2021 ont été établis par le Directoire. Le Conseil de Surveillance a autorisé leur publication le 9 février 2022.

Ces comptes consolidés seront soumis pour approbation à l'Assemblée Générale des Actionnaires prévue le 11 mai 2022.

## **5.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**

Les états financiers sont présentés en millions d'euros, et arrondis à la centaine de milliers d'euros près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître.

## 5.1.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(M€)	Notes	2021	2020
Revenus locatifs	4.2.1/4.4.1	1 833,4	1 897,7
Charges du foncier	4.2.1/4.4.2	(39,1)	(13,7)
Charges locatives refacturées	4.2.1/4.4.2	299,4	317,4
Charges locatives refacturables	4.2.1/4.4.2	(356,3)	(363,7)
Charges sur immeubles	4.2.1/4.4.2	(365,7)	(389,4)
Charges nettes d'exploitation		(461,7)	(449,5)
Loyers nets		1 371,8	1 448,2
Revenus de développement immobilier et de gestion de projets		195,0	251,9
Charges de développement immobilier et de gestion de projets		(158,2)	(217,2)
Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets	4.4.4	36,8	34,8
Revenus des services immobiliers et autres activités		191,9	179,1
Dépenses liées aux services immobiliers et autres activités		(163,5)	(175,5)
Résultat net des services immobiliers et autres activités	4.2.1/4.4.3	28,4	3,6
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(570,5)	(1 652,4)
Intérêts sur créances		25,1	24,8
Contribution des sociétés mises en équivalence	6.2	(545,4)	(1 627,6)
Frais de structure		(212,1)	(207,4)
Amortissements des biens d'exploitation		(1,4)	(2,1)
Frais de développement		(0,1)	(2,6)
Frais de fonctionnement	4.4.5	(213,5)	(212,1)
Coûts d'acquisition et autres coûts	4.4.6	(8,9)	(83,4)
Revenus des cessions d'actifs de placement		1 794,1	656,3
Valeur comptable des actifs cédés		(1 585,8)	(742,7)
Résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle <sup>(1)</sup>	3.4.2	208,3	(86,3)
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs		580,8	71,3
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs		(1 778,1)	(4 908,5)
Solde net des ajustements de valeurs	5.5	(1 197,3)	(4 837,2)
Dépréciation d'écart d'acquisition	5.4	(145,9)	(1 596,1)
RÉSULTAT OPERATIONNEL NET		(465,7)	(6 956,4)
Résultat des sociétés non consolidées		2,5	1,0
Produits financiers		212,2	248,1
Charges financières		(678,1)	(679,7)
Coût de l'endettement financier net	7.2.1	(465,9)	(431,5)
Ajustement de valeur des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	7.2.2/7.3	(2,9)	1,8
Ajustement de valeur des instruments dérivés, dettes et impact de change	7.2.2	(91,4)	(570,9)
Actualisation des dettes		(0,9)	-
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		(1 024,1)	(7 955,9)
Impôt sur les sociétés	8.2	32,9	281,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		(991,3)	(7 674,8)
Résultat net de la période attribuable aux :			
• Détenteurs d'Actions Jumelées		(972,1)	(7 212,6)
• Participations externes ne donnant pas le contrôle	3.5.2	(19,2)	(462,2)
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		(991,3)	(7 674,8)
Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées analysé par montants attribuables aux :			
• Membres d'Unibail-Rodamco-Westfield SE		(446,8)	(5 791,0)
• Membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.		(525,3)	(1 421,6)
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE ATTRIBUABLE AUX DÉTENTEUR D'ACTIONS JUMELÉES		(972,1)	(7 212,6)
Nombre moyen d'actions (non dilué)	12.2	138 545 360	138 437 274
Résultat net global (Part des détenteurs d'Actions Jumelées)		(972,1)	(7 212,6)
Résultat net de la période par action (Part des détenteurs d'Actions Jumelées) (€)		(7,02)	(52,10)
Résultat net global retraité (Part des détenteurs d'Actions Jumelées) <sup>(2)</sup>		(969,2)	(7 214,4)
Nombre moyen d'actions (dilué)	12.2	140 189 353	140 603 298
Résultat net dilué de la période par action (Part des détenteurs d'Actions Jumelées dilué) (€) <sup>(3)</sup>		(7,02)	(52,10)

État du résultat global consolidé (M€)	Notes	2021	2020
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>(991,3)</b>	<b>(7 674,8)</b>
Écarts de change résultant de la conversion des états financiers de filiales étrangères et investissements nets dans ces filiales		560,0	(553,9)
<b>Autres éléments du résultat global qui pourront être reclassés en résultat net</b>		<b>560,0</b>	<b>(553,9)</b>
Avantages accordés au personnel		1,4	(0,2)
Juste valeur des actifs financiers		(2,7)	(14,9)
<b>Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net</b>		<b>(1,3)</b>	<b>(15,1)</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>558,7</b>	<b>(569,0)</b>
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL</b>		<b>(432,5)</b>	<b>(8 243,8)</b>
Résultat net des participations externes ne donnant pas le contrôle		(18,8)	(462,2)
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL (DÉTENTEUR D'ACTIONS JUMELÉES)</b>		<b>(413,8)</b>	<b>(7 781,6)</b>

(1) Le résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle comprend à la fois le résultat sur cession d'actifs et le résultat sur cession de titres.

(2) Le résultat net de la période est retraité de la juste valeur des ORNANES ainsi que des charges financières afférentes en cas d'impact dilutif.

(3) En cas de résultat net de la période négatif, le résultat net dilué par action est égal au résultat net par action.

## 5.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(M€)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immeubles de placement	5.1	51 189,9	52 878,6
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		39 997,9	40 947,8
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>		38 642,1	39 623,6
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6	1 355,8	1 324,1
Autres actifs corporels	5.2.2	8 286,2	8 370,3
Écarts d'acquisition	5.4.2	145,9	279,2
Actifs incorporels	5.3.2	1 079,2	1 248,1
Actifs financiers	7.3.1	844,8	876,3
Impôts différés actifs	8.3	370,7	303,6
Dérivés à la juste valeur	7.4	22,3	26,5
<b>ACTIFS COURANTS</b>		442,9	826,8
Immeubles ou titres détenus en vue de la vente		3 729,5	4 399,2
Stocks		311,3	1 038,2
Clients et comptes rattachés	7.6.3	37,4	32,0
Créances fiscales		532,5	539,4
Autres créances		184,8	213,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.3.9	407,4	438,9
<b>TOTAL ACTIFS</b>		2 256,1	2 137,6
<b>Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées</b>		<b>54 919,4</b>	<b>57 277,8</b>
Capital		16 927,1	17 393,5
Primes d'émission		693,0	692,4
Réserves consolidées		13 483,6	13 480,7
Réserves de couverture et de change		3 710,4	10 980,8
Résultat consolidé		12,2	(547,8)
• <i>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield S.E.</i>		(972,1)	(7 212,6)
• <i>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.</i>		17 320,6	17 375,3
Titres hybrides		(393,5)	18,2
Participations externes ne donnant pas le contrôle		1 988,5	1 988,5
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		3 458,1	3 413,0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>22 373,7</b>	<b>22 795,0</b>
Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	3.5.1	95,0	94,5
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	7.3.4	-	497,7
Part non courante des emprunts et dettes financières	7.3.9	24 774,6	24 310,5
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location	7.3.3	752,6	796,6
Dérivés à la juste valeur	7.4	1 067,2	1 502,3
Impôts différés passifs	8.3	1 893,4	2 007,8
Part non courante des provisions	9	55,5	74,6
Dépôts et cautionnements reçus		200,9	206,2
Dettes sur investissements		54,1	102,2
Autres dettes non courantes		94,6	63,0
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>3 557,8</b>	<b>4 827,4</b>
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente		-	203,5
Part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle		4,8	6,1
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>		<b>1 244,7</b>	<b>1 185,3</b>
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		229,0	211,8
<i>Dettes sur immobilisations</i>		473,7	479,9
<i>Autres dettes d'exploitation</i>		542,0	493,6
Autres dettes courantes	10	667,4	681,0
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	7.3.4	500,3	102,6
Part courante des emprunts et dettes financières	7.3.9	1 073,7	2 584,1
Part courante des emprunts liés à des contrats de location	7.3.3	32,3	32,2
Part courante des provisions	9	34,6	32,7
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>54 919,4</b>	<b>57 277,8</b>

### 5.1.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

État des flux de trésorerie consolidés (M€)	Notes	2021	2020
<b>Activités opérationnelles</b>			
Résultat net		(991,3)	(7 674,8)
Amortissements et provisions <sup>(1)</sup>		9,3	73,0
Dépréciation d'écart d'acquisition		145,9	1 596,1
Variations de valeur sur les immeubles		1 197,3	4 837,2
Variations de valeur sur les instruments financiers		95,1	569,1
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		12,5	12,8
Plus et moins-values sur cessions d'actifs <sup>(2)</sup>		(208,3)	86,3
Quote-part de résultat de sociétés mises en équivalence	6.2	570,5	1 652,4
Intérêts sur créances	6.2	(25,1)	(24,8)
Dividendes de sociétés non consolidées		(2,5)	(1,0)
Coût de l'endettement financier net	7.2.1	465,9	431,5
Charge d'impôt		(32,9)	(281,1)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>1 236,4</b>	<b>1 276,9</b>
Intérêts sur créances		25,1	24,8
Dividendes et remises de résultat de sociétés non consolidées ou mises en équivalence		271,2	138,5
Impôt versé		(27,3)	(18,2)
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation		215,2	1,1
<b>Total des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>		<b>1 720,6</b>	<b>1 423,1</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
<b>Secteur des activités de foncière</b>		<b>625,0</b>	<b>65,8</b>
Acquisitions de filiales, nettes de la trésorerie acquise	3.4.1	(28,2)	(70,1)
Décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers	5.6	(888,9)	(1 164,3)
Remboursement de financement immobilier		14,6	19,6
Nouveau financement immobilier		(250,8)	(239,4)
Cessions de titres	3.4.2	854,7	1 026,7
Cessions d'immeubles de placement		923,6	493,3
<b>Investissements financiers</b>		<b>(4,2)</b>	<b>16,0</b>
Acquisitions d'immobilisations financières		(9,8)	(10,1)
Remboursement d'immobilisations financières		5,9	18,4
Variation d'immobilisations financières		(0,3)	7,7
<b>Total des flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>		<b>620,8</b>	<b>81,8</b>
<b>Activités de financement</b>			
Augmentation de capital de la société mère		3,6	2,8
Achats d'actions propres		-	(0,5)
Augmentation de capital des actionnaires minoritaires		4,3	4,5
Titres hybrides		-	(0,3)
Distribution aux actionnaires de la société mère	12.3	-	(747,4)
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées		(74,7)	(93,6)
Coupon sur titres hybrides		(48,1)	(48,1)
Nouveaux emprunts et dettes financières		1 832,5	5 669,6
Remboursements d'emprunts et de dettes financières		(3 437,6)	(4 082,8)
Produits financiers	7.2.1	204,6	242,7
Charges financières	7.2.1	(662,2)	(628,8)
Autres flux liés aux opérations de financement	7.3.7	(65,6)	(201,6)
<b>Total des flux de trésorerie provenant des opérations de financement</b>		<b>(2 243,2)</b>	<b>116,5</b>
<b>Variation des liquidités et équivalents au cours de la période</b>		<b>98,2</b>	<b>1 621,4</b>
Trésorerie à l'ouverture		2 127,8	486,0
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		13,7	20,4
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>7.3.9</b>	<b>2 239,7</b>	<b>2 127,8</b>

(1) Cette ligne comprend les étalements de droits d'entrée et de franchises et paliers.

(2) Cette ligne regroupe les plus et moins-values sur cessions d'actifs immobiliers, d'actifs de placement à court terme et d'actifs d'exploitation.

## 5.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(M€)	Capital	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves de couverture de change <sup>(1)</sup>	Résultats consolidés	Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées	Titres hybrides <sup>(2)</sup>	Participations externes ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>Capitaux Propres au 31/12/2019</b>	<b>691,9</b>	<b>13 478,2</b>	<b>10 671,4</b>	<b>6,1</b>	<b>1 103,3</b>	<b>25 950,8</b>	<b>1 988,8</b>	<b>3 912,9</b>	<b>31 852,5</b>
Résultat net de la période	-	-	-	-	(7 212,6)	(7 212,6)	-	(462,2)	(7 674,8)
Autres éléments du résultat global	-	-	(15,1)	(553,9)	-	(569,0)	-	-	(569,0)
<b>Résultat net global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15,1)</b>	<b>(553,9)</b>	<b>(7 212,6)</b>	<b>(7 781,6)</b>	<b>-</b>	<b>(462,2)</b>	<b>(8 243,8)</b>
Affectation du résultat	-	-	1 103,3	-	(1 103,3)	-	-	-	-
Dividendes afférents à 2019	-	-	(747,4)	-	-	(747,4)	-	(93,6)	(841,0)
Options de souscription d'actions et PEE	0,5	2,5	(0,1)	-	-	2,9	-	-	2,9
Coût des paiements en actions	-	-	14,3	-	-	14,3	-	-	14,3
Achat d'actions propres	-	-	(0,5)	-	-	(0,5)	-	-	(0,5)
Titres hybrides	-	-	-	-	-	-	(0,3)	(0,2)	(0,5)
Coupon sur titres hybrides	-	-	(48,1)	-	-	(48,1)	-	-	(48,1)
Transactions avec des participations externes ne donnant pas le contrôle	-	-	1,3	-	-	1,3	-	56,1	57,4
Variation de périmètre et autres mouvements	-	-	1,7	-	-	1,7	-	-	1,7
<b>Capitaux Propres au 31/12/2020</b>	<b>692,4</b>	<b>13 480,7</b>	<b>10 980,8</b>	<b>(547,8)</b>	<b>(7 212,6)</b>	<b>17 393,5</b>	<b>1 988,5</b>	<b>3 413,0</b>	<b>22 795,0</b>
Résultat net de la période	-	-	-	-	(972,1)	(972,1)	-	(19,2)	(991,3)
Autres éléments du résultat global	-	-	(1,7)	560,0	-	558,3	-	0,4	558,7
<b>Résultat net global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,7)</b>	<b>560,0</b>	<b>(972,1)</b>	<b>(413,8)</b>	<b>-</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(432,5)</b>
Affectation du résultat	-	-	(7 212,6)	-	7 212,6	-	-	-	-
Dividendes afférents à 2020	-	-	-	-	-	-	-	(74,7)	(74,7)
Options de souscription d'actions et PEE	0,6	2,9	-	-	-	3,5	-	-	3,5
Coût des paiements en actions	-	-	13,3	-	-	13,3	-	-	13,3
Actions propres	-	-	0,3	-	-	0,3	-	-	0,3
Titres hybrides	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coupon sur titres hybrides	-	-	(48,1)	-	-	(48,1)	-	-	(48,1)
Transactions avec des participations externes ne donnant pas le contrôle	-	-	(23,3)	-	-	(23,3)	-	138,6	115,3
Variation de périmètre et autres mouvements	-	-	1,7	-	-	1,7	-	-	1,7
<b>Capitaux Propres au 31/12/2021</b>	<b>693,0</b>	<b>13 483,6</b>	<b>3 710,4</b>	<b>12,2</b>	<b>(972,1)</b>	<b>16 927,1</b>	<b>1 988,5</b>	<b>3 458,1</b>	<b>22 373,7</b>

(1) La réserve de change est utilisée pour comptabiliser les différences de change liées à la conversion des états financiers de filiales étrangères. La réserve de couverture est utilisée pour enregistrer l'effet de la couverture d'investissement net des opérations à l'étranger.

(2) En 2018, URW a émis 2 000 M€ de titres hybrides qui sont des instruments super subordonnés perpétuels assortis d'une option de report du paiement des coupons et sont comptabilisés en capitaux propres. Cette émission a été réalisée en deux tranches :

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



---

## 5.2 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

---

### NOTE 1. FAITS MARQUANTS

- 1.1 Faits marquants de l'exercice 2021
- 1.2 Faits marquants de l'exercice 2020

---

### NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES

- 2.1 Référentiel IFRS
- 2.2 Estimations et hypothèses
- 2.3 Changements et risques climatiques

---

### NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

- 3.1 Principes comptables
- 3.2 Consolidation d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.
- 3.3 Description des principaux partenariats contrôlés
- 3.4 Acquisitions et cessions de sociétés
- 3.5 Titres de participation ne donnant pas le contrôle et engagements d'achat de titres de participation ne donnant pas le contrôle
- 3.6 Description des activités conjointes significatives

---

### NOTE 4. RÉSULTAT NET RÉCURRENT ET INFORMATIONS SECTORIELLES

- 4.1 Principes comptables
- 4.2 États financiers consolidés en méthode proportionnelle
- 4.3 Définition du résultat net récurrent
- 4.4 Résultat net par activité en proportionnelle
- 4.5 Autres informations sectorielles en proportionnelle

---

### NOTE 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, ÉCARTS D'ACQUISITION

- 5.1 Immeubles de placement
- 5.2 Actifs corporels
- 5.3 Actifs incorporels
- 5.4 Écarts d'acquisition
- 5.5 Solde net des ajustements de valeurs
- 5.6 Décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers (état des flux de trésorerie consolidés)

---

### NOTE 6. TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

- 6.1 Principes comptables
- 6.2 Évolution des titres et investissements dans les sociétés comptabilisées par mise en équivalence
- 6.3 Coentreprises
- 6.4 Entités associées
- 6.5 Transaction avec les parties liées (coentreprises et entreprises associées)

---

### NOTE 7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS

- 7.1 Principes comptables
- 7.2 Résultat financier
- 7.3 Actifs et passifs financiers
- 7.4 Instruments de couverture
- 7.5 Gestion du risque de change
- 7.6 Gestion des risques financiers
- 7.7 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

---

### NOTE 8. IMPÔTS ET TAXES

- 8.1 Principes comptables
- 8.2 Impôt sur les sociétés
- 8.3 Impôts différés

---

### NOTE 9. PROVISIONS

---

### NOTE 10. AUTRES DETTES COURANTES

---

### NOTE 11. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES CONSENTIS AU PERSONNEL

- 11.1 Effectifs
- 11.2 Frais de personnel
- 11.3 Avantages accordés au personnel

---

### NOTE 12. CAPITAL ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- 12.1 Gestion du risque de capital
- 12.2 Nombre d'actions composant le capital
- 12.3 Distribution de dividendes

---

### NOTE 13. ENGAGEMENTS HORS BILAN

- 13.1 Engagements donnés
- 13.2 Engagements reçus
- 13.3 Passifs éventuels

---

### NOTE 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

---

### NOTE 15. LISTE DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

---

### NOTE 16. RELATIONS AVEC LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

## NOTE 1. FAITS MARQUANTS

### 1.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021

#### 1.1.1. PANDÉMIE DE LA COVID-19

La pandémie de la COVID-19 a eu un impact significatif sur les activités d'URW en 2021.

#### APERÇU DES RESTRICTIONS SUR L'ANNÉE 2021

Les opérations dans les centres commerciaux d'URW ont été particulièrement affectées par les périodes de fermeture et de restrictions au cours du premier semestre 2021, tandis que les restrictions ont été allégées au second semestre, à l'exception de la fin d'année impactée par un regain de la pandémie.

Au cours du premier semestre, la plupart des centres commerciaux européens du Groupe ont dû fermer à différentes périodes, à l'exception des commerces « essentiels ». Les centres en Suède et d'une partie de l'Espagne sont restés ouverts tout au long de la période, bien qu'avec des restrictions dans les secteurs de la restauration, du cinéma et du fitness. Aux États-Unis, tous les centres sont restés ouverts pendant le premier semestre mais les restrictions sur des secteurs comme la restauration, les loisirs et le fitness n'ont été progressivement levées qu'en février et mars.

Au cours du second semestre 2021, les centres du Groupe et tous les secteurs du commerce ont été généralement autorisés à exercer leur activité, y compris la restauration et les loisirs en intérieur, malgré certaines limites de capacité ou diverses exigences sanitaires (comme l'obligation de présenter, sur plusieurs marchés, un pass sanitaire COVID-19 ou une preuve de vaccination pour la restauration ou les loisirs).

La fin du mois de novembre et le mois de décembre ont vu un durcissement des règles gouvernementales suite à l'émergence du « variant Omicron ». Les gouvernements ont réintroduit des directives relatives au télétravail, des restrictions d'accès aux centres commerciaux pour les personnes non vaccinées et imposé de nouvelles fermetures ponctuelles en Autriche, Slovaquie et aux Pays-Bas.

En fin d'année, les restrictions ont été limitées notamment grâce aux progrès réalisés en matière de vaccination dans toutes les régions où le Groupe opère.

#### ALLÈGEMENTS DE LOYERS ET AIDES GOUVERNEMENTALES

Tout au long de la crise, URW a tenu compte des problèmes auxquels les locataires du Groupe étaient confrontés en raison des fermetures administratives ou des restrictions commerciales, ainsi que de la nécessité de soulager les locataires d'une partie de leur loyer. Les négociations ont été en général cantonnées à la période de fermeture et sont basées sur le principe d'un partage équitable du poids des fermetures. Ces négociations ont porté sur l'octroi d'un allègement ponctuel du loyer et n'ont pas modifié de façon permanente les conditions ou les structures des baux.

Dans certaines zones géographiques (notamment au Royaume-Uni, en Allemagne et dans certaines villes américaines), les recours légaux pour obtenir le paiement des loyers ont été provisoirement suspendus pendant la crise. Des lois existantes (en Autriche) ou de nouvelles lois (en Pologne) ont même interdit la facturation des loyers pendant la période de fermeture. Une nouvelle loi en Pologne, applicable à partir du second semestre 2021, prévoit également une réduction de 50 % des loyers à appliquer sur les trois mois suivant la réouverture.

En Suède, au Danemark, en République tchèque, en Allemagne et en Slovaquie, les gouvernements ont mis en place des programmes de subvention visant spécifiquement à soutenir les locataires dans le commerce de détail. En France, le gouvernement a annoncé en novembre un nouveau programme visant à aider les commerçants à payer leur loyer pendant les périodes de fermeture de 2021. URW a aidé ses locataires à accéder à ces subventions dans la mesure du possible.

#### PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables utilisés sont les mêmes que ceux appliqués pour la préparation des états financiers consolidés du 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, les allègements de loyers signés ou en attente de signature concernant les fermetures de 2021 représentent un montant en numéraire estimé à 250 M€ (301 M€ en proportionnelle), dont 212 M€ (252 M€ en proportionnelle) ont été enregistrés au compte de résultat de l'exercice. La différence sera étalée sur la durée estimée des baux.

Le Groupe a procédé à un examen détaillé de l'ensemble des créances des locataires au 31 décembre 2021 et la provision pour créances douteuses a été estimée selon la norme IFRS 9 (cf. Section 7.6.3. « Risque de crédit »).

Le total des créances de l'activité Centres Commerciaux (montants bruts) a diminué de -43,6 M€ par rapport au 31 décembre 2020 (-62,4 M€ en proportionnelle). Sur l'exercice 2021, 67,8 M€ (97,3 M€ en proportionnelle) de provisions pour créances (nettes des reprises) ont été comptabilisées en compte de résultat, pour l'activité Centres Commerciaux, dans le poste « Charges sur immeubles ».

Au 31 décembre 2021, les provisions pour créances douteuses dans l'état de la situation financière consolidée s'élèvent à 234,3 M€ (317,0 M€ en proportionnelle) comparées à 207,0 M€ (285,1 M€ en proportionnelle) au 31 décembre 2020.

#### 1.1.2. ACQUISITIONS/CESSIONS EN 2021

##### ACQUISITIONS

Le Groupe a acquis la part restante de 47,4 % dans Westfield Trumbull et Westfield Palm Desert en mai 2021 pour un montant total de 7,3 M€ et les coentreprises antérieurement en contrôle conjoint sont consolidées par intégration globale depuis cette date. La réévaluation des investissements antérieurement détenus représente 13,2 M€ (16,0 M\$) et a été comptabilisée en « Résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle » dans l'état du résultat global consolidé.

Le Groupe a augmenté sa participation de 10 % à 50 % dans la société CH Warszawa U SP. z o.o. détenue conjointement et propriétaire d'un projet en Pologne (Centrum Ursynów), pour un montant total de 36,4 M€.

## CESSION D'UNE PARTICIPATION DE 60 % DANS AUPARK

Le 28 avril 2021, URW a conclu un accord pour la cession par étapes d'Aupark Bratislava, un Flagship de 59 600 m<sup>2</sup> en Slovaquie. WOOD & Company, en tant que chef de file de la transaction, ainsi que son partenaire dans la coentreprise Tatra Asset Management (« les Acquéreurs »), ont initialement acquis une part de 60 % sur la base d'un coût total d'acquisition pour l'acheteur (« TAC ») de 450 M€ (à 100 %). Les 40 % restants seront acquis via des acquisitions de tranches préétablies en 2022, 2023 et 2024 (« Tranches deux, trois, quatre »). La coentreprise formée par URW et les Acquéreurs a également refinancé la dette existante d'Aupark en obtenant un financement bancaire sans recours de 229,5 M€. Compte tenu du contexte de la pandémie de la COVID-19 en cours, URW a octroyé :

- Une garantie locative sur trois ans égale à un maximum d'environ 2 % de la valeur brute de marché ; et
- Un prêt participatif comprenant un mécanisme de complément de prix, avec un montant maximal à risque égal à environ 2 % de la GMV, et un complément de prix potentiel pour URW, qui s'appliquera si les rendements pour les Acquéreurs sont inférieurs ou supérieurs aux niveaux convenus.

Cette transaction a été finalisée le 27 mai 2021.

La coentreprise est gouvernée par un Directoire de six membres, dont trois sont désignés par URW et trois sont désignés par les Acquéreurs. Les activités pertinentes sont la location, l'équipement, la construction, la rénovation ainsi que le management, la prestation de services et de maintenance de l'actif. Les décisions relatives à ces activités pertinentes nécessitent l'approbation des deux partenaires.

URW va continuer de gérer l'actif, avec WOOD & Company, jusqu'à ce qu'il ait été entièrement acquis par les Acquéreurs et que le mécanisme de complément de prix ait été réglé, en contrepartie d'honoraires de gestion immobilière et de gestion d'actif conformes au marché.

Par conséquent, URW exerce un contrôle conjoint sur la coentreprise qui est ainsi comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Les nouveaux actionnaires bénéficient de fenêtres d'options d'achat tous les six mois sur toutes les actions de l'entité en question toujours détenue par URW, et URW bénéficie d'options de vente sur les actions à acquérir par les Acquéreurs dans les tranches deux à quatre.

Dans le cas où les Acquéreurs manqueraient à leur obligation d'acquérir les participations pré-consenties, URW bénéficie d'une clause de sortie forcée à une valeur au moins égale à 80 % de l'évaluation convenue d'Aupark, et est en droit de prendre le contrôle de la coentreprise.

Le résultat net de cession s'élève à +6,9 M€ et inclut la valeur de la garantie locative ainsi que les coûts de transaction.

Le résultat net de cession comprend également la réévaluation de la participation de 40 % précédemment détenue pour +14,9 M€ ainsi que la sortie de l'écart d'acquisition pour -23,0 M€.

## CESSION D'UNE PARTICIPATION DE 45 % DANS WESTFIELD SHOPPING CITY SÜD

Le 21 juillet 2021, URW a conclu la cession d'une participation minoritaire de 45 % à Crédit Agricole Assurances dans Westfield Shopping City Süd (138 600 m<sup>2</sup> de surface locative) situé à Vienne (Autriche). URW conserve une part majoritaire dans la coentreprise détenant l'actif et reste le gestionnaire de celui-ci. Le prix de vente induit de l'actif est de 1 065 M€ (à 100 %), ce qui représente une décote de -3 % par rapport à la dernière valeur d'expertise au 31 décembre 2020. Compte tenu des impacts de la pandémie de la COVID-19 en cours, URW a accordé à la coentreprise une garantie locative de deux ans plafonnée à environ 2 % du prix de vente induit (à 100 %). La coentreprise a mis en place un prêt hypothécaire sans recours de 351 M€ avec une maturité de sept ans et un coût de 1,39 %, correspondant à un *ratio* d'endettement (« LTV ») à date de cession, en dessous de 35 %.

URW bénéficie d'une clause de complément de prix au cas où les créances existantes à la date de cession, qui n'ont pas été prises en compte dans le prix de cession, seraient recouvrées postérieurement. Dans un délai de trois ans, à compter de la date de cession, 45 % du montant net payé par les locataires sur ces créances sera versé aux actionnaires URW, à titre de complément de prix. Ce complément de prix est calculé sur une base trimestrielle.

URW garde le contrôle de l'actif qui sera toujours consolidé par intégration globale (cf. Note 3.3 Description des principaux partenariats contrôlés). En conséquence, le résultat de l'opération a été comptabilisé dans les capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées pour -20,9 M€ comprenant la valeur de la garantie locative et les coûts de transaction.

## ACTIFS AUX ÉTATS-UNIS EN COURS DE SAISIE

Dans plusieurs centres commerciaux régionaux aux États-Unis, URW a fait défaut sur les emprunts et a demandé à l'administrateur de ces emprunts de nommer un juge-commissaire. En 2021, ces actifs ont été repris par les prêteurs hypothécaires respectifs, le juge-commissaire a été nommé par la juridiction compétente qui a transféré la gestion et le contrôle de chaque actif concerné. Ces actifs ont été décomptabilisés à compter de la date de la saisie respective.

Depuis les dates de nomination, URW n'est plus le propriétaire des actifs, n'est plus redevable de la dette et ne reconnaît plus les revenus générés par ces actifs. Les actifs concernés sont Westfield Citrus Park et Westfield Countryside en Floride avec un transfert effectif au 13 janvier 2021, Westfield Sarasota en Floride avec un transfert effectif au 23 février 2021, Westfield Broward en Floride avec un transfert effectif le 23 juin 2021 et Westfield Palm Desert en Californie transféré le 14 octobre 2021. Les administrateurs ont accepté de libérer URW de toutes ses obligations au titre du prêt de Westfield Sarasota et de toutes les garanties associées, en contrepartie d'un paiement de 9,2 M€ (10,9 M\$).

Cependant pour Westfield Palm Desert et Westfield Broward, URW encourt toujours un risque au titre de garanties financières associées aux prêts jusqu'à la saisie définitive par la banque.

La perte estimée à 40,8 M€ (48,2 M\$) pour les contrats de garanties financières relatifs à Westfield Broward et Westfield Palm Desert et a été comptabilisée dans le résultat de cession.

La perte de contrôle sur ces actifs s'est traduite par un profit de 44,4 M€ (52,5 M\$) comptabilisé en « Résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle » dans l'état du résultat global consolidé.

## CESSIONS D'IMMEUBLES DE BUREAUX

Le 21 janvier 2021, à la suite d'un accord conclu le 12 octobre 2020, URW a annoncé avoir 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). Le prix de cession<sup>(1)</sup> de la transaction est de 620 M€.

Le 17 mars 2021, URW a annoncé la finalisation de la cession des immeubles de bureaux Les Villages 3, 4 et 6, situés à la Défense (région parisienne) à des investisseurs institutionnels français. Les contrats de cession ont été signés en décembre 2020. Village 3 a été cédé à un fonds institutionnel géré par La Française Real Estate Managers le 4 mars 2021. Village 4 et 6 ont été cédés à un fonds institutionnel géré par Perial AM le 17 mars 2021. Le prix net vendeur total<sup>(2)</sup> de ces deux transactions est de 215 M€.

Le 16 Septembre 2021, Unibail-Rodamco-Westfield a conclu un accord de cession et de prise à bail avec un investisseur institutionnel français pour la vente de l'immeuble de bureaux 7 Adenauer à Paris (siège du Groupe URW, comptabilisé au coût). Le prix net vendeur de 249 M€ représente une prime par rapport à la dernière valeur comptable. URW a signé un nouveau bail au 7 Adenauer qui restera le siège du Groupe. Les droits retenus par le Groupe s'élèvent à 25 M€ et sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation dans les Autres actifs corporels et le résultat de cession total s'élève à 86 M€. Une dette financière liée au contrat de location a été comptabilisée dans les états financiers consolidés pour 44 M€.

## PARTENARIAT AVEC AXA POUR LE PROJET DE LA TOUR TRIANGLE À PARIS

Le 1<sup>er</sup> Novembre 2021, URW a signé un partenariat de co-investissement avec AXA IM Alts, un leader mondial des investissements alternatifs agissant pour le compte de clients, pour la Tour Triangle, un nouveau développement majeur à Paris. La participation d'URW est de 30 % et AXA IM détient les 70 % restants dans la nouvelle coentreprise créée (SNC Triangle Renan).

La coentreprise est gouvernée par un Comité de direction dans lequel le partenaire est majoritaire et détient également la présidence. Le gérant opérationnel (une filiale d'AXA) détient des pouvoirs étendus sur la commercialisation, le financement et le suivi de la construction du bâtiment. Le budget annuel initial ainsi que le *business plan* sont approuvés à la majorité simple, de fait par le partenaire. Seul un nombre limité de domaines réservés demandent l'approbation d'URW.

Par conséquent, URW a seulement une influence notable dans cette nouvelle entité qui sera comptabilisée par mise en équivalence.

## AUTRES CESSIONS

URW a également cédé plusieurs actifs secondaires :

- Le Blériot, un immeuble de bureaux situé en région parisienne ;
- L'immeuble de bureaux Q-Huset situé à Täby ;
- La part de 50 % d'URW dans l'immeuble résidentiel Palisade à Westfield UTC ; et
- Une participation de 51 % dans Aquaboulevard et Le Sextant en Octobre 2021, actifs qu'URW contrôle conjointement avec l'acquéreur et qui sont désormais comptabilisés par mise en équivalence.

## 1.2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2020

### 1.2.1. PANDÉMIE DE LA COVID-19

#### FERMETURE ET RÉOUVERTURE DES CENTRES COMMERCIAUX DU GROUPE

La pandémie de la COVID-19 a eu un impact significatif sur les activités d'URW en 2020.

Les opérations dans les centres commerciaux d'URW en 2020 ont été impactées par une série de fermetures et des périodes de restriction qui ont affecté les activités du Groupe.

Au cours du premier semestre, en raison de la première vague de COVID-19, la plupart des centres commerciaux du Groupe ont dû fermer au milieu du mois de mars, à l'exception des commerces de première nécessité, la période de fermeture variant selon les endroits. Tous les centres européens du Groupe avaient rouvert autour du 15 juin, bien que des restrictions, principalement, dans le secteur de la restauration, soient restées en vigueur dans certaines régions. Aux États-Unis, tous les centres du Groupe, à l'exception de Westfield World Trade Center avaient rouvert en juillet. Cependant, le 13 juillet, la Californie a de nouveau ordonné la fermeture de toutes les activités intérieures des centres commerciaux. Les centres californiens situés en dehors de la zone urbaine de Los Angeles ont rouvert le 2 septembre, tandis que les cinq centres du Groupe à Los Angeles sont restés fermés jusqu'au 7 octobre. Westfield World Trade Center a rouvert le 9 septembre.

Au cours du second semestre, suite à l'augmentation du nombre de cas de COVID-19 observée au niveau mondial à partir de septembre 2020, les autorités ont imposé de nouvelles restrictions et/ou fermetures dans la plupart des régions du Groupe, ce qui a eu un impact sur l'ouverture des centres commerciaux d'URW. Dans de nombreux pays, seuls les commerces « essentiels » et ceux capables d'offrir un retrait sous forme de drive ou d'effectuer des commandes à emporter pouvaient continuer leurs activités. Aux États-Unis, diverses municipalités ont imposé des limites de capacité d'accueil, à la fois dans les centres commerciaux (généralement entre 20 % et 50 % selon l'état et le comté) et individuellement par magasins.

#### NÉGOCIATIONS AVEC LES LOCATAIRES ET ALLÈGEMENTS DE LOYERS

Dès le début de la crise de la COVID-19, le Groupe a d'abord adopté une politique globale permettant le report temporaire des loyers, avant d'entamer des discussions avec les locataires sur les conditions d'attribution d'une aide, telle qu'un allègement de loyer, de la part d'URW.

Dans certaines zones géographiques (notamment au Royaume-Uni, en Allemagne et dans certaines villes américaines), les recours légaux pour obtenir le paiement des loyers ont été provisoirement suspendus, ce qui a affecté la collecte des loyers. Dans certaines régions, des lois existantes (Autriche) ou de nouvelles lois (Pologne) ont même interdit la facturation des loyers pendant la période de fermeture.

(1) Coût total d'acquisition réduit des frais et dépenses de transaction incombant à l'acheteur. Comme le veut la pratique de marché, les aménagements de loyer restants seront payés par le vendeur.

(2) Prix net vendeur : coût total d'acquisition incombant à l'acheteur minoré des droits de mutation et des coûts de transaction.

En Suède, au Danemark, en République tchèque et en Slovaquie, les gouvernements ont mis en place des programmes de subventions visant spécifiquement à soutenir les locataires dans le commerce de détail.

Les négociations ont été faites au cas par cas. Elles tiennent compte des problèmes auxquels les locataires du Groupe sont confrontés en raison des fermetures administratives ou des restrictions commerciales, et de la nécessité de soulager les locataires d'une partie de leur loyer. Les négociations ont été, en général, cantonnées à la période de fermeture et sont basées sur le principe d'une répartition équitable du poids des fermetures. Dans de nombreux cas, elles impliquent des contreparties de la part des locataires en échange de ces allègements.

## PRINCIPES COMPTABLES

Pour les allègements de loyers accordés aux locataires dans le cadre de la pandémie de la COVID-19 et lorsque ces allègements sont considérés comme une modification du bail en raison des contreparties consenties par le locataire (par exemple, prolongation du bail ou l'augmentation du pourcentage de loyer variable), ces allègements sont étalés sur la durée estimée du bail sous forme de déduction des revenus locatifs, selon la norme IFRS 16.

Les allègements de loyers pour lesquels une contrepartie est attendue et qui n'ont pas encore été signés font partie des créances clients sur lesquelles une perte de crédit estimée est calculée.

Pour mémoire, la provision pour créances douteuses est comptabilisée dans les loyers nets comme une charge opérationnelle.

Conformément à IFRS 16, les allègements de loyers sans modification du bail, ou imposés par des lois antérieures à l'événement donnant droit à la réduction, comme en Autriche, ou en vertu d'une disposition du contrat de bail existant permettant la modification du loyer, sont directement et intégralement imputés au compte de résultat sous forme de déduction des revenus locatifs.

Les allègements de loyers signés ou dont la signature est attendue, accordés sans aucune contrepartie de la part du locataire, sont considérés comme une diminution de créance et sont comptabilisés au compte de résultat en réduction des revenus locatifs de 2020.

Au 31 décembre 2020, le Groupe estime qu'il a achevé 90 % des négociations sur les allègements de loyers en Europe<sup>(1)</sup> relatifs à la première vague de COVID-19.

Aux États-Unis, le Groupe a finalisé les négociations sur l'allègement des loyers avec des locataires représentant environ 87 % de ses revenus locatifs au 31 décembre 2020<sup>(2)</sup>.

Au 31 décembre 2020, les allègements de loyers signés ou en attente de signature concernant les fermetures de 2020 (y compris la deuxième vague jusqu'au 31 décembre 2020) représentent un montant en numéraire estimé de 313 M€<sup>(3)</sup>, dont 246 M€ ont été enregistrés au compte de résultat de l'exercice 2020. La différence sera étalée sur la durée estimée des baux.

Le Groupe a procédé à un examen détaillé de l'ensemble des créances des locataires au 31 décembre 2020 et la provision pour créances douteuses a été estimée selon la norme IFRS 9 (cf. Section 7.6.3. « Risque de crédit »).

Le total des créances (nettes de la provision pour créances douteuses) du Groupe sur ses locataires a augmenté de 26,4 M€ par rapport au 31 décembre 2019 (92,2 M€ en proportionnelle). Sur l'exercice 2020, 126,6 M€ (202,7 M€ sur une base proportionnelle) de provisions pour créances ont été comptabilisées en compte de résultat dans le poste « charges sur immeubles ».

Au 31 décembre 2020, les provisions pour créances douteuses dans l'état de la situation financière consolidée s'élèvent à 207,0 M€ (285,1 M€ en proportionnelle) comparées à 88,2 M€ (107,3 M€ en proportionnelle) au 31 décembre 2019.

## ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Comme pour chaque clôture, les immeubles de placement ont été évalués par des évaluateurs externes indépendants comme décrit dans la note 5.1 Immeubles de placement.

Dans le cadre des évaluations au 30 juin 2020, les évaluateurs en Europe et aux États-Unis avaient fait mention d'une incertitude significative dans leurs rapports d'expertise. Dans le cadre des évaluations au 31 décembre 2020, cette mention a été retirée des rapports d'expertise, à l'exception de ceux relatifs aux hôtels qui représentent 0,5 Md€ de valeur de marché du Groupe (droits inclus) (« GMV »). Toutefois, selon les évaluateurs, cette mention ne signifie pas que l'on ne peut pas se fier à leur évaluation des hôtels.

En 2020, la valeur des immeubles de placement a diminué de 4 722,3 M€ (6 437,5 M€ en proportionnelle).

## VALEUR RECOUVRABLE DE L'ÉCART D'ACQUISITION

Le Groupe a également effectué un test de dépréciation de son écart d'acquisition au 31 décembre 2020 sur la base des hypothèses décrites dans la Note 5.4 Écart d'acquisition et a comptabilisé une dépréciation de 1 596,1 M€ en cumulé.

## SITUATION DES LIQUIDITÉS

En 2020, les marchés financiers ont été touchés par la crise de la COVID-19 : le marché de la dette a connu notamment une augmentation significative des *spreads* de crédit et quelques périodes de fermeture.

Toutefois, l'intervention exceptionnelle des Banques centrales (Banque centrale européenne, Réserve fédérale américaine et la Banque d'Angleterre) sur les marchés a assuré aux émetteurs un accès aux liquidités. De plus, l'état du marché s'est amélioré en fin d'année à la suite de l'annonce des vaccins candidats contre la COVID-19 en novembre 2020.

Dans ce contexte, URW a levé 4 750 M€ de fonds à moyen et long terme sur les marchés obligataires et bancaires y compris l'extension des lignes de crédit. Au 31 décembre 2020, le Groupe disposait de 11,4 Mds€ d'excédents de trésorerie et de lignes de crédit disponibles (11,5 Mds€ sur une base proportionnelle).

(1) Exprimé en pourcentage du Loyer Minimum Garanti et incluant les locataires avec lesquels un accord financier a été trouvé.

(2) Incluant les locataires avec lesquels un accord financier a été trouvé.

(3) En proportionnelle.



---

### **1.2.2. CESSIION DE CINQ CENTRES COMMERCIAUX FRANÇAIS ET AUTRES CHANGEMENTS DE PÉRIMÈTRE**

Le 29 mai 2020, URW a finalisé la cession d'un portefeuille de cinq centres commerciaux en France à l'entité, « Foncière Crossroads », formée par Crédit Agricole Assurances, La Française et URW. Le consortium d'investisseurs composé de Crédit Agricole Assurances et de La Française détient 54,2 % de Foncière Crossroads et URW 45,8 %. Foncière Crossroads possède les actifs suivants : les centres commerciaux Aéroville et So Ouest en région parisienne, Rennes Alma à Rennes, Toison d'Or à Dijon et Confluence à Lyon.

Le prix de vente induit pour les actifs à 100 % était de 2 032 M€. Un financement hypothécaire de 1 Md€, avec une échéance de sept ans a été mis en place par Foncière Crossroads auprès d'un syndicat de banques.

Dans le contexte de la COVID-19, et confiant quant à la qualité de ces actifs, le Groupe a accepté des concessions mineures pour rassurer les co-investisseurs.

Le produit net de cession s'est élevé à 1,5 Md€ et le résultat net de la cession à -58,8 M€, y compris la juste valeur de la garantie de loyer et les coûts de transaction.

Selon la gouvernance de Foncière Crossroads (cf. 6.4. Entités associées), le Groupe a une influence notable sur celle-ci et, en conséquence, Foncière Crossroads a été comptabilisée par mise en équivalence à partir du 30 mai 2020.

Les autres changements sur le périmètre de consolidation ont été les suivants :

- Le 5 juin 2020, la cession de Westfield Meriden, un centre commercial secondaire aux États-Unis ;
- Le 23 juin 2020, la cession de lots détenus dans Bobigny 2 en France ;
- Le 30 octobre 2020, l'acquisition des 50 % restants dans les coentreprises détenant cinq actifs en Floride (Westfield Brandon, Westfield Broward, Westfield Citrus Park, Westfield Countryside et Westfield Sarasota) ;
- Le 30 octobre 2020, la cession de Westfield Siesta Key, un centre commercial secondaire aux États-Unis ; et
- Le 31 décembre 2020, la cession de Westfield Sunrise, un centre commercial secondaire aux États-Unis.

## NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, URW a établi ses comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

[http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/ifrs-financialstatements/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/ifrs-financialstatements/index_fr.htm).

### 2.1 RÉFÉRENTIEL IFRS

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

#### NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021

- Amendement à IFRS 16 relatif aux allègements de loyers liés à la COVID-19 après le 30 juin 2021 ;
- Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 réforme des taux d'intérêt de référence - Phase 2 ; et
- Amendements à la norme IFRS 4 : Contrats d'assurances - IFRS 9 différée au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2021.

Le Groupe a appliqué la recommandation de l'IFRIC relative à l'application de IAS 19 pour les coûts des services passés. L'impact sur les comptes consolidés du Groupe n'est pas significatif.

#### NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS D'APPLICATION NON OBLIGATOIRES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021

Les textes suivants ont été adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2021 mais n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe :

- IFRS 17 : Contrats d'assurance, y compris amendements à IFRS 17 ;
- Amendements à :
  - IFRS 3 Regroupements d'entreprises ;
  - IAS 16 Immobilisations corporelles ;
  - IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ; et
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2018-2020).

Les textes suivants ont été publiés par l'IASB mais n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne :

- Amendements à la norme IAS 1 Présentation des états financiers : classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et Présentation des états financiers : classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants - date effective différée ;
- Amendements à la norme IAS 1 Présentation des états financiers et IFRS Practice Statement 2 : informations à fournir sur les méthodes comptables ;

- Amendements à la norme IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ; et
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - informations comparatives.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces textes sur les comptes consolidés d'URW est en cours et aucun impact significatif n'est attendu.

### 2.2 ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Certains montants comptabilisés dans les comptes consolidés reflètent les estimations et les hypothèses faites par la Direction dans le contexte de l'évolution de la pandémie de la COVID-19 dont l'impact sur les perspectives d'avenir restent difficiles à évaluer. Dans ce contexte, la Direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, l'estimation des provisions pour clients douteux et allègements de loyers ainsi que les tests de dépréciation de l'écart d'acquisition et des actifs incorporels.

Compte tenu des incertitudes inhérentes aux estimations, le Groupe revoit celles-ci sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il se peut que les résultats réels soient finalement différents des estimations faites à la date de préparation des états financiers consolidés.

Les estimations les plus significatives sont indiquées dans les notes suivantes : pour l'évaluation des immeubles de placement en Note 5.1 « Immeubles de placement », pour les immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition, respectivement en Notes 5.3 « Actifs incorporels » et 5.4 « Écarts d'acquisition », pour la provision pour allègement de loyers en Note 4.4.1 « Revenus locatifs », pour la provision pour clients douteux dans la note 7.6.3 « Risque de crédit » et enfin, sur l'évaluation en juste valeur des instruments financiers, en Note 7.4 « Instruments de couverture ». Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations. Le patrimoine locatif ainsi que les incorporels liés aux activités de Centres Commerciaux, de Bureaux & Autres et de Congrès & Expositions font l'objet d'expertises indépendantes. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de flux de trésorerie actuels et futurs, et appliquent des facteurs de risque, soit dans les prévisions de flux de trésorerie (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit dans les taux de rendement, d'actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur de sortie (en capitalisant le loyer de sortie).

---

## 2.3 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*, pour 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€ d'euros.

## 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 dans le cadre de ce dispositif.

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



## NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

### 3.1 PRINCIPES COMPTABLES

#### 3.1.1 PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Entrent dans le périmètre de consolidation les sociétés placées sous le contrôle d'URW, ainsi que les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable.

D'après la norme IFRS 10, un investisseur contrôle une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité faisant l'objet d'un investissement et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci.

Le Groupe prend en compte tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue le contrôle potentiel dont il dispose sur une entité contrôlée. Cette notion de contrôle est réexaminée si les faits et circonstances indiquent la présence de changement sur un ou plusieurs éléments mentionnés ci-dessus.

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- Contrôle : consolidation par intégration globale ;
- Contrôle conjoint : c'est le partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le classement d'un partenariat en tant qu'activité conjointe ou coentreprise est fonction des droits et des obligations des parties à l'opération :
  - Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe ; et
  - Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées par mise en équivalence ;
- Influence notable : comptabilisation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage égal ou supérieur à 20 % des droits de vote dans une entité sauf s'il peut être démontré clairement que le Groupe n'exerce pas d'influence notable.

#### 3.1.2 CONVERSION DE DEVISES ÉTRANGÈRES

#### SOCIÉTÉS DU GROUPE AYANT UNE MONNAIE FONCTIONNELLE DIFFÉRENTE DE LA MONNAIE DE PRÉSENTATION

Les états financiers consolidés du Groupe sont présentés en euros. Les états financiers de chaque société du Groupe sont préparés dans la monnaie fonctionnelle de la société. La monnaie fonctionnelle est la devise dans laquelle s'opère l'environnement économique principal de la société.

Les résultats et la situation financière de chaque entité du Groupe dont la monnaie fonctionnelle diffère de la monnaie de présentation du Groupe, l'euro, sont convertis dans la monnaie de présentation selon les règles suivantes :

- Les actifs et passifs, y compris les écarts d'acquisition et les ajustements de juste valeur résultant de la consolidation, sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture ;
- Les produits et charges et les autres éléments du résultat global sont convertis en euros aux taux approchant les taux de change en vigueur aux dates de transaction ;
- Tous les écarts de change résultant de ces conversions sont comptabilisés en tant qu'élément séparé des capitaux propres (en réserve de change) ; et
- Quand une société du Groupe est cédée, les écarts de change accumulés en capitaux propres sont passés en résultat, en produit ou perte de cession.

#### MONNAIE FONCTIONNELLE ET DE PRÉSENTATION

Les sociétés du Groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de transaction. À la date de clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en devises étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Ces pertes ou gains de change liés à cette conversion ou au règlement de transactions en devises sont comptabilisés en compte de résultat de l'exercice, à l'exception des opérations suivantes :

- Les écarts de conversion latents sur les investissements nets ; et
- Les écarts de conversion latents sur les avances intra-groupe qui, par nature, font partie de l'investissement net.

Les couvertures d'un investissement net dans une entité étrangère, y compris la couverture d'un élément monétaire considéré comme faisant partie de l'investissement net, sont comptabilisées de la même façon que les couvertures de flux de trésorerie. Les gains et pertes sur instruments de couverture afférents à la partie efficace de la couverture sont comptabilisés directement en capitaux propres alors que ceux afférents à la part non efficace sont comptabilisés en compte de résultat.

Les actifs et passifs non monétaires évalués à leur coût historique en monnaie étrangère sont convertis en utilisant le taux de change à la date de la transaction. Les actifs et passifs non monétaires en monnaie étrangère évalués à la juste valeur sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de l'évaluation de la juste valeur, et sont comptabilisés dans les gains et pertes de juste valeur.

### 3.1.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe cherche notamment à établir si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs immobiliers détenus par la cible et l'étendue des *process* acquis, et en particulier les services auxiliaires fournis par l'entité acquise. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. L'acquisition est comptabilisée en prenant en compte le total de la contrepartie transférée mesurée à la juste valeur à la date d'acquisition ainsi que le montant de toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise. Pour chaque regroupement d'entreprises, l'acquéreur doit évaluer toute participation ne donnant pas le contrôle détenue dans l'entreprise acquise, soit à la juste valeur, soit à la part proportionnelle de la participation contrôlante dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise.

Les coûts d'acquisition sont comptabilisés en charges. Pour les sociétés comptabilisées par mise en équivalence, les coûts d'acquisition sont capitalisés dans la valeur des titres.

Conformément à la norme IFRS 3 Révisée, à la date d'acquisition, les actifs identifiables, les passifs repris et les passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination sur la base des estimations disponibles à cette date. Il est

possible que des ajustements puissent être comptabilisés dans un délai de douze mois suivant la date d'acquisition, en accord avec les principes et normes IFRS.

Dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, l'acquéreur doit réévaluer la participation qu'il détenait précédemment dans l'entreprise acquise, à la juste valeur à la date d'acquisition et comptabiliser l'éventuel profit ou perte en résultat.

Toute contrepartie éventuelle devant être transférée par l'acquéreur est comptabilisée à la juste valeur à la date d'acquisition. Les variations ultérieures de juste valeur de toute contrepartie éventuelle comptabilisée au passif seront enregistrées en résultat.

Selon IFRS 3 Révisée, l'acquisition complémentaire de titres de participation ne donnant pas le contrôle est considérée comme une transaction de capitaux propres, aucun écart d'acquisition complémentaire n'étant alors constaté.

Par conséquent, lorsqu'il existe une promesse d'achat consentie par URW aux actionnaires ne détenant pas le contrôle, les participations ne détenant pas le contrôle sont reclassées en dettes pour la valeur actualisée du prix d'exercice, l'écart par rapport à leur valeur nette comptable étant comptabilisé en capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées. La variation ultérieure de la dette est comptabilisée de même en capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées. Le résultat des participations ne donnant pas le contrôle ainsi que les dividendes distribués viennent s'imputer sur les capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées.

## 3.2 CONSOLIDATION D'UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD N.V.

Depuis la finalisation de l'acquisition de Westfield par Unibail-Rodamco-Westfield SE (précédemment Unibail-Rodamco SE), Unibail-Rodamco-Westfield N.V. (précédemment WFD Unibail-Rodamco N.V.), est détenue à 60 % par les actionnaires d'Unibail-Rodamco-Westfield de manière directe (principe des Actions Jumelées) et à 40 % par URW SE directement.

Conséquemment au principe des Actions Jumelées et conformément au montage juridique de la Transaction et de la gouvernance d'URW N.V., l'entité et ses filiales sont consolidées par intégration globale.

Les détenteurs d'Actions Jumelées bénéficient des mêmes droits et obligations vis-à-vis d'URW SE et URW N.V. Par conséquent, l'intérêt économique de 60 % directement détenu par les détenteurs d'Actions Jumelées dans URW N.V. est pris en compte dans la ligne « Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées », laquelle est répartie en :

- « Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées analysé par montant attribuable aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield SE » ; et
- « Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées analysé par montant attribuable aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V. » tel que publié dans l'état du résultat global.

Dans l'État de la situation financière, la ligne « Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées » est répartie en « Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield SE » et « Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V. ».

## 3.3 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX PARTENARIATS CONTRÔLÉS

Les partenariats contrôlés significatifs sont présentés ci-dessous.

### VIPARIS ET PROPEXPO

Les sociétés Viparis sont détenues à parts égales par Unibail-Rodamco-Westfield SE et son partenaire, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Paris-Île-de-France (CCIR). Les activités pertinentes sont, pour ces sociétés, la gestion des sites de Congrès & Expositions. Le Directeur Général des sociétés Viparis est désigné par Unibail-Rodamco-Westfield SE. Il détient les pouvoirs exécutifs pour ces sociétés dans le cadre de la gestion des activités pertinentes. Le Président, qui n'a pas de rôle exécutif, est nommé par le partenaire. Il n'a pas de voix prépondérante. Chaque partenaire a le même nombre d'administrateurs au sein du Conseil d'administration. En cas de partage des voix, les administrateurs désignés par le Groupe ont une voix prépondérante.

Les autres organes de Gouvernance/Surveillance de la société (Assemblée Générale) ne possèdent pas de droits de veto remettant en cause le contrôle.

Par conséquent, le Groupe considère qu'il détient le contrôle exclusif sur les entités Viparis, et ces sociétés sont ainsi consolidées par intégration globale.

Propexpo est une société civile immobilière détenant une partie des actifs de Viparis. Elle est détenue à parts égales par Unibail-Rodamco-Westfield SE et la CCIR.

---

Les activités pertinentes sont la location, l'équipement, la construction, la rénovation ainsi que la gestion courante, l'entretien et la maintenance de ces actifs.

La société est dirigée par un gérant qui est une personne morale, société du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield. Il ne peut être révoqué sans l'agrément de ce dernier. Il est dirigé par un Président exécutif désigné par le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield, tandis que le Vice-président désigné par la CCIR est non-exécutif.

Les autres organes de gouvernance/surveillance de la Société (Assemblée Générale) ne possèdent pas de droits de veto remettant en cause le contrôle.

Il existe un pacte d'actionnaires entre le Groupe et la CCIR qui régit concomitamment les différentes sociétés qui composent le pôle. Propexpo étant gérée par le Groupe et Viparis contrôlant la gestion des sites, Propexpo est consolidée par intégration globale.

## **UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD GERMANY GMBH**

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH est détenue par le Groupe à hauteur de 51 % et par Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) à hauteur de 49 %.

Les activités pertinentes sont la location, l'équipement, la construction, la rénovation ainsi que la gestion courante, l'entretien et la maintenance de ses actifs.

Le Groupe nomme trois membres du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH et CPPIB en nomme deux.

Conformément à la gouvernance, le Groupe a le contrôle d'Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH qui est donc consolidée par intégration globale.

## **CENTRE COMMERCIAL WESTFIELD PARLY 2**

URW et Abu Dhabi Investment Authority (ADIA) détiennent le centre commercial Westfield Parly 2 (région parisienne).

Les activités pertinentes sont la commercialisation, l'équipement, la construction et la rénovation, ainsi que la gestion courante, l'entretien et la maintenance du centre commercial Westfield Parly 2.

La société détenant Westfield Parly 2 est administrée par un gérant qui est une personne morale (société par action simplifiée), nommée pour une période indéterminée, et disposant des pouvoirs pour la gestion des biens et affaires de la société et pour l'obtention des autorisations nécessaires à son activité.

Ce gérant est une société du Groupe URW.

Les autres organes de gouvernance et surveillance (Comités de direction, assemblée des associés) n'ont pas de droit de veto sur les activités pertinentes de la Société qui puisse remettre en cause ce contrôle.

De ce fait, le Groupe a le contrôle sur cet actif qui est donc consolidé par intégration globale.

## **CENTRE COMMERCIAL ET PARKING WESTFIELD FORUM DES HALLES**

Le centre commercial et le parking Westfield Forum des Halles situés à Paris sont détenus à hauteur de 65 % par le Groupe et 35 % par AXA, société d'assurance.

Le gérant est une société du Groupe qui est nommé sans limitation de durée. Il détient de larges pouvoirs pour administrer la société et obtenir les autorisations nécessaires pour ses activités. Il ne peut être révoqué sans l'accord du Groupe.

Ainsi, ces actifs sont consolidés par intégration globale.

## **CENTRE COMMERCIAL WESTFIELD LES 4 TEMPS**

Le centre commercial Westfield Les 4 Temps (région parisienne) est détenu à 53,3 % par le Groupe et à 46,7 % par deux compagnies d'assurance.

Le gérant est une société du Groupe qui est nommé sans limitation de durée. Il détient de larges pouvoirs pour administrer la société et obtenir les autorisations nécessaires pour ses activités. Il ne peut être révoqué sans l'accord du Groupe.

Ainsi, cet actif est consolidé par intégration globale.

## **WESTFIELD SHOPPING CITY SÜD**

L'actif est détenu à 55 % par le Groupe et à 45 % par Crédit Agricole Assurances.

Les directeurs sont nommés par URW et ne peuvent pas être révoqués sans l'accord du Groupe. Ils ont des pouvoirs étendus dans le but d'administrer la société et obtenir les autorisations nécessaires pour ses activités. Les sujets réservés demandant l'approbation du partenaire sont définis avec des seuils élevés, et sont protecteurs pour le partenaire.

L'actif est ainsi consolidé par intégration globale.

## 3.4 ACQUISITIONS ET CESSIONS DE SOCIÉTÉS

### 3.4.1 ACQUISITIONS D'ENTREPRISES, NETTES DE LA TRÉSORERIE ACQUISE (TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS)

(M€)	2021	2020
Prix d'acquisition des titres	(41,0)	(87,1)
Trésorerie et comptes courants	12,8	17,0
Acquisitions de titres consolidés	(28,2)	(70,1) <sup>(1)</sup>

(1) Correspond principalement à l'acquisition des 50 % restants des parts dans les coentreprises détenant cinq actifs en Floride.

### 3.4.2 RÉSULTAT DE CESSIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PERTES DE CONTRÔLE

Le résultat sur la cession des immeubles de placement comprend à la fois le résultat sur la cession d'actifs et le résultat sur la cession de titres.

(M€)	2021	2020
Résultat des cessions d'actifs	31,1	(38,5)
Revenus des cessions d'actifs	1 346,5 <sup>(1)</sup>	501,6
Valeur comptable des actifs cédés	(1 315,4)	(540,1)
Résultat des cessions de sociétés	177,2	(47,9)
Revenus des cessions de sociétés	447,6	154,7
Valeur comptable des titres cédés	(270,4)	(202,6)
Résultat net des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle	208,3	(86,3)

(1) La différence entre les revenus de cession d'immeubles de placement dans l'état du résultat global consolidé et les cessions d'immeubles de placement dans l'état des flux de trésorerie consolidés correspond principalement aux revenus de cessions d'actifs en cours de saisie aux États-Unis décrits dans la Note 1.1.2., qui ont un impact très limité en trésorerie.

### CESSIONS DE TITRES DE FILIALES CONSOLIDÉES (TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS)

(M€)	2021	2020
Prix net de cession des titres	545,4 <sup>(2)</sup>	154,7
Trésorerie et comptes courants	309,3	872,0
Cessions de titres de filiales consolidées <sup>(1)</sup>	854,7	1 026,7

(1) En 2021, correspond principalement aux cessions d'Aupark, Westfield Shopping City Süd et 7 Adenauer.

En 2020, correspond principalement à la cession de cinq centres commerciaux français décrite en Note 1.2.2.

(2) Le résultat de cession de Westfield Shopping City Süd est comptabilisé en capitaux propres (cf. Note 1.1.2 Acquisitions/Cessions en 2021) et par conséquent, ne figure pas dans les revenus des cessions de sociétés de l'état du résultat global consolidé.

---

## **3.5 TITRES DE PARTICIPATION NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE ET ENGAGEMENTS D'ACHAT DE TITRES DE PARTICIPATION NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE**

### **3.5.1 ENGAGEMENTS D'ACHAT DE TITRES DE PARTICIPATION NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE**

Les actions de préférence convertibles et remboursables, incluses dans les rubriques « Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle » et « Part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle », concernent principalement les actions de préférence détenues par les anciens partenaires dans le centre Westfield San Francisco Centre.

Elles sont évaluées à la juste valeur par résultat.

### **3.5.2 RÉSULTAT NET DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE**

En 2021, ce poste est principalement composé des participations externes ne donnant pas le contrôle dans l'état du résultat global consolidé dans :

- Plusieurs centres commerciaux dans la zone géographique France (42,4 M€, principalement Westfield Les 4 Temps, Westfield Parly 2 et Westfield Forum des Halles) ;
- Les entités du pôle Congrès & Expositions (-40,2 M€) ; et
- Plusieurs centres commerciaux en Allemagne (-28,0 M€).

## **3.6 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS CONJOINTES SIGNIFICATIVES**

### **WESTFIELD LONDON**

Westfield London est une activité conjointe contrôlée par les deux partenaires (Commerz Real Investmentgesellschaft (CRI) et URW), puisque toutes les décisions majeures relatives aux activités pertinentes de la société (stratégie de location immobilière, standard des contrats de location, dépenses opérationnelles et investissements), nécessitent l'approbation des deux partenaires. Chaque année, le Budget annuel comprenant les revenus bruts et les dépenses opérationnelles, les investissements, les niveaux de loyers à atteindre suite à la revue des loyers de chaque location, les nouvelles locations proposées et le revenu net projeté, doit être approuvé par les deux partenaires. Les accords entre CRI et URW donnent des droits égaux aux deux partenaires dans les actifs et les passifs de la société.

Ainsi, Westfield London est une activité conjointe.

## NOTE 4. RÉSULTAT NET RÉCURRENT ET INFORMATIONS SECTORIELLES

### 4.1 PRINCIPES COMPTABLES

L'information sectorielle est présentée selon les activités et les zones géographiques du Groupe et déterminée en fonction de l'organisation du Groupe et de la structure de reporting interne, conformément à IFRS 8.

La part des sociétés liées est également présentée selon les activités et les zones géographiques du Groupe.

Puisque les entités contrôlées conjointement représentent une part significative des opérations du Groupe aux États-Unis et au Royaume-Uni, l'information sectorielle sur la gestion et le reporting interne du Groupe est préparée en méthode proportionnelle, dans laquelle les entités contrôlées conjointement sont comptabilisées sur une base proportionnelle, au lieu d'être comptabilisées par mise en équivalence sous IFRS. Le Groupe et ses coentreprises utilisent des méthodes comptables uniformes.

Par conséquent, l'information sectorielle présentée dans cette section est préparée en proportionnelle.

#### PAR ACTIVITÉ

Le Groupe présente son résultat par secteur d'activité : Centres Commerciaux, Bureaux & Autres, Congrès & Expositions.

Le pôle Congrès & Expositions regroupe l'activité de gestion des sites d'expositions (Viparis), le centre commercial « Les Boutiques du Palais » ainsi que la location des hôtels à la Porte de Versailles.

#### PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

Les zones géographiques ont été déterminées selon la définition de la région donnée par le Groupe. Une région est définie comme une zone avec plus d'un milliard d'euros d'investissement immobilier, une organisation locale comprenant : la fonction « propriétaire » (sélection et gestion des actifs immobiliers, y compris les projets en développement), la gestion des Centres Commerciaux, la fonction finance et un *reporting* régional consolidé.

Sont considérées comme des régions selon ces critères spécifiques opérationnels et stratégiques :

- La France, regroupant la France, la Belgique et l'Italie ;
- L'Espagne ;
- Les États-Unis ;
- L'Europe centrale regroupant la République tchèque, la Pologne et la Slovaquie ;
- L'Autriche ;
- L'Allemagne ;
- Les Pays nordiques, regroupant la Suède et le Danemark ;
- Les Pays-Bas ; et
- Le Royaume-Uni.

Les notes suivantes sont présentées selon une base proportionnelle.

## 4.2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS EN MÉTHODE PROPORTIONNELLE

### 4.2.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ EN MÉTHODE PROPORTIONNELLE

État du résultat global consolidé (M€)	2021 IFRS	Proportionnelle	Total 2021 en proportionnelle	2020 IFRS	Proportionnelle	Total 2020 en proportionnelle
Revenus locatifs	1 833,4	512,9	2 346,3	1 897,7	554,1	2 451,7
Charges du foncier	(39,1)	(0,6)	(39,7)	(13,7)	(0,2)	(14,0)
Charges locatives refacturées	299,4	61,4	360,8	317,4	68,4	385,8
Charges locatives refacturables	(356,3)	(80,7)	(437,0)	(363,7)	(88,5)	(452,3)
Charges sur immeubles	(365,7)	(140,5)	(506,2)	(389,4)	(191,7)	(581,2)
Charges nettes d'exploitation	(461,7)	(160,4)	(622,1)	(449,5)	(212,1)	(661,6)
Loyers nets	1 371,8	352,4	1 724,2	1 448,2	342,0	1 790,2
Revenus de développement immobilier et de gestion de projets	195,0	-	195,0	251,9	-	251,9
Charges de développement immobilier et de gestion de projets	(158,2)	-	(158,2)	(217,2)	-	(217,2)
Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets	36,8	-	36,8	34,8	-	34,8
Revenus des services immobiliers et autres activités	191,9	(0,0)	191,9	179,1	(0,0)	179,1
Dépenses liées aux services immobiliers et autres activités	(163,5)	(0,6)	(164,1)	(175,5)	0,1	(175,4)
Résultat net des services immobiliers et autres activités	28,4	(0,7)	27,7	3,6	0,0	3,6
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(570,5)	573,1	2,6	(1 652,4)	1 456,9	(195,5)
Intérêts sur créances	25,1	(8,9)	16,2	24,8	(8,2)	16,6
Contribution des sociétés mises en équivalence	(545,4)	564,2	18,9	(1 627,6)	1 448,7	(178,9)
Frais de structure	(212,1)	(2,4)	(214,4)	(207,4)	(6,3)	(213,7)
Amortissements des biens d'exploitation	(1,4)	-	(1,4)	(2,1)	-	(2,1)
Frais de développement	(0,1)	(0,0)	(0,1)	(2,6)	(0,0)	(2,6)
Frais de fonctionnement	(213,5)	(2,4)	(215,9)	(212,1)	(6,3)	(218,5)
Coûts d'acquisition et autres coûts	(8,9)	(0,1)	(8,9)	(83,4)	-	(83,4)
Revenus des cessions d'actifs de placement	1 794,1	4,2	1 798,3	656,3	1,1	657,4
Valeur comptable des actifs cédés	(1 585,8)	(2,0)	(1 587,8)	(742,7)	(0,4)	(743,1)
Résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle <sup>(1)</sup>	208,3	2,3	210,6	(86,3)	0,6	(85,7)
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	580,8	71,5	652,4	71,3	6,2	77,5
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	(1 778,1)	(940,0)	(2 718,1)	(4 908,5)	(1 721,4)	(6 629,9)
Solde net des ajustements de valeurs	(1 197,3)	(868,5)	(2 065,8)	(4 837,2)	(1 715,2)	(6 552,4)
Dépréciation d'écart d'acquisition	(145,9)	(10,5)	(156,4)	(1 596,1)	(23,9)	(1 620,0)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>	<b>(465,7)</b>	<b>36,7</b>	<b>(428,9)</b>	<b>(6 956,4)</b>	<b>46,1</b>	<b>(6 910,3)</b>
Résultat des sociétés non consolidées	2,5	(0,0)	2,5	1,0	(0,0)	1,0
Produits financiers	212,2	-	212,2	248,1	1,1	249,3
Charges financières	(678,1)	(46,4)	(724,5)	(679,7)	(56,0)	(735,7)
Coût de l'endettement financier net	(465,9)	(46,4)	(512,3)	(431,5)	(54,9)	(486,5)
Ajustement de valeur des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	(2,9)	-	(2,9)	1,8	-	1,8
Ajustement de valeur des instruments dérivés, dettes et impact de change	(91,4)	(1,8)	(93,1)	(570,9)	(3,4)	(574,3)
Actualisation des dettes	(0,9)	-	(0,9)	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>(1 024,1)</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(1 035,6)</b>	<b>(7 955,9)</b>	<b>(12,3)</b>	<b>(7 968,2)</b>
Impôt sur les sociétés	32,9	11,5	44,3	281,1	12,3	293,4
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>(991,3)</b>	<b>0,0</b>	<b>(991,3)</b>	<b>(7 674,8)</b>	<b>0,0</b>	<b>(7 674,8)</b>
Résultat net de la période attribuable aux :						
• Détenteurs d'Actions Jumelées	(972,1)	(0,0)	(972,1)	(7 212,6)	0,0	(7 212,6)
• Participations externes ne donnant pas le contrôle	(19,2)	0,0	(19,2)	(462,2)	(0,0)	(462,2)
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>(991,3)</b>	<b>0,0</b>	<b>(991,3)</b>	<b>(7 674,8)</b>	<b>0,0</b>	<b>(7 674,8)</b>

(1) Le résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle comprend à la fois le résultat sur cession d'actifs et le résultat sur cession de titres.



## 4.2.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE EN MÉTHODE PROPORTIONNELLE

État de situation financière consolidée (M€)	31/12/2021 IFRS	Proportionnelle	31/12/2021 en proportionnelle	31/12/2020 IFRS	Proportionnelle	31/12/2020 en proportionnelle
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>51 189,9</b>	<b>2 030,9</b>	<b>53 220,8</b>	<b>52 878,6</b>	<b>1 908,7</b>	<b>54 787,3</b>
Immeubles de placement	39 997,9	9 036,5	49 034,4	40 947,8	9 013,7	49 961,5
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	<i>38 642,1</i>	<i>8 969,2</i>	<i>47 611,3</i>	<i>39 623,6</i>	<i>8 955,8</i>	<i>48 579,4</i>
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	<i>1 355,8</i>	<i>67,3</i>	<i>1 423,1</i>	<i>1 324,1</i>	<i>57,9</i>	<i>1 382,0</i>
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	8 286,2	(7 091,6)	1 194,6	8 370,3	(7 181,6)	1 188,7
Autres actifs corporels	145,9	3,0	148,9	279,2	0,8	280,0
Écarts d'acquisition	1 079,2	71,1	1 150,3	1 248,1	66,6	1 314,7
Actifs incorporels	844,8	-	844,8	876,3	0,2	876,5
Actifs financiers	370,7	11,3	382,0	303,6	9,0	312,6
Impôts différés actifs	22,3	-	22,3	26,5	-	26,5
Dérivés à la juste valeur	442,9	0,6	443,5	826,8	-	826,8
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>3 729,5</b>	<b>389,7</b>	<b>4 119,2</b>	<b>4 399,2</b>	<b>323,8</b>	<b>4 723,0</b>
Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	311,3	0,0	311,3	1 038,2	0,0	1 038,2
Stocks	37,4	11,0	48,4	32,0	10,7	42,7
Clients et comptes rattachés	532,5	136,3	668,8	539,4	162,5	701,9
Créances fiscales	184,8	1,8	186,6	213,2	5,2	218,4
Autres créances	407,4	54,3	461,7	438,9	12,7	451,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 256,1	186,3	2 442,4	2 137,6	132,7	2 270,3
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>54 919,4</b>	<b>2 420,6</b>	<b>57 340,0</b>	<b>57 277,8</b>	<b>2 232,5</b>	<b>59 510,3</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées</b>	<b>16 927,1</b>	<b>-</b>	<b>16 927,1</b>	<b>17 393,5</b>	<b>-</b>	<b>17 393,5</b>
Capital	693,0	-	693,0	692,4	-	692,4
Primes d'émission	13 483,6	-	13 483,6	13 480,7	-	13 480,7
Réserves consolidées	3 710,4	-	3 710,4	10 980,8	-	10 980,8
Réserves de couverture et de change	12,2	-	12,2	(547,8)	-	(547,8)
Résultat consolidé	(972,1)	-	(972,1)	(7 212,6)	-	(7 212,6)
• <i>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield S.E.</i>	<i>17 320,6</i>	<i>-</i>	<i>17 320,6</i>	<i>17 375,3</i>	<i>-</i>	<i>17 375,3</i>
• <i>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.</i>	<i>(393,5)</i>	<i>-</i>	<i>(393,5)</i>	<i>18,2</i>	<i>-</i>	<i>18,2</i>
Titres hybrides	1 988,5	-	1 988,5	1 988,5	0,0	1 988,5
Participations externes ne donnant pas le contrôle	3 458,1	-	3 458,1	3 413,0	-	3 413,0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>22 373,7</b>	<b>-</b>	<b>22 373,7</b>	<b>22 795,0</b>	<b>0,0</b>	<b>22 795,0</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>28 987,9</b>	<b>1 860,7</b>	<b>30 848,6</b>	<b>29 655,4</b>	<b>2 024,8</b>	<b>31 680,2</b>
Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	95,0	2,0	97,0	94,5	1,9	96,4
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	-	-	-	497,7	-	497,7
Part non courante des emprunts et dettes financières	24 774,6	1 711,1	26 485,7	24 310,5	1 900,5	26 211,0
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location	752,6	8,6	761,2	796,6	8,5	805,1
Dérivés à la juste valeur	1 067,2	0,2	1 067,4	1 502,3	-	1 502,3
Impôts différés passifs	1 893,4	121,4	2 014,8	2 007,8	101,8	2 109,6
Part non courante des provisions	55,5	0,2	55,7	74,6	0,3	74,9
Dépôts et cautionnements reçus	200,9	16,9	217,8	206,2	11,0	217,2
Dettes sur investissements	54,1	0,3	54,4	102,2	0,8	103,0
Autres dettes non courantes	94,6	-	94,6	63,0	0,0	63,0
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>3 557,8</b>	<b>559,9</b>	<b>4 117,7</b>	<b>4 827,4</b>	<b>207,6</b>	<b>5 035,1</b>



État de situation financière consolidée (M€)	31/12/2021 IFRS	Proportionnelle	31/12/2021 en proportionnelle	31/12/2020 IFRS	Proportionnelle	31/12/2020 en proportionnelle
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente	-	-	-	203,5	-	203,5
Part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	4,8	0,1	4,9	6,1	3,6	9,7
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>1 244,7</b>	<b>186,1</b>	<b>1 430,8</b>	<b>1 185,3</b>	<b>169,4</b>	<b>1 354,7</b>
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	<i>229,0</i>	<i>46,4</i>	<i>275,4</i>	<i>211,8</i>	<i>43,3</i>	<i>255,1</i>
<i>Dettes sur immobilisations</i>	<i>473,7</i>	<i>44,7</i>	<i>518,4</i>	<i>479,9</i>	<i>45,1</i>	<i>525,0</i>
<i>Autres dettes d'exploitation</i>	<i>541,9</i>	<i>95,0</i>	<i>636,9</i>	<i>493,6</i>	<i>81,0</i>	<i>574,6</i>
Autres dettes courantes	667,4	19,8	687,2	681,0	3,1	684,0
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	500,3	-	500,3	102,6	-	102,6
Part courante des emprunts et dettes financières	1 073,7	353,3	1 427,0	2 584,1	30,1	2 614,2
Part courante des emprunts liés à des contrats de location	32,3	0,6	32,9	32,2	-	32,2
Part courante des provisions	34,6	-	34,6	32,7	1,5	34,2
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>54 919,4</b>	<b>2 420,6</b>	<b>57 340,0</b>	<b>57 277,8</b>	<b>2 232,5</b>	<b>59 510,3</b>

## 4.3 DÉFINITION DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT

Le compte de résultat par activité est divisé en activités récurrentes et non récurrentes. Le résultat non récurrent avant impôt se compose des variations de valeur sur les immeubles de placement, dettes et dérivés, des frais d'annulation des instruments dérivés sur l'intégralité de la période annulée dès lors que la maturité de l'instrument est au-delà de l'exercice, des primes de rachat de dette, des gains et pertes de change sur réévaluation des éléments bilantiels, du résultat net des cessions et des dépréciations des écarts d'acquisition positifs ou comptabilisations d'écarts d'acquisition négatifs, ainsi que des dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et autres éléments non récurrents.

L'impôt sur les sociétés est ventilé en récurrent et non récurrent.

L'impôt récurrent résulte :

- Des impôts sur les bénéfices à payer, dans la mesure où ceux-ci portent sur des résultats récurrents, après déduction des déficits fiscaux ;
- De plus ou moins les variations d'impôts différés actifs reconnus sur des déficits générés par des résultats récurrents (à l'exception de ceux occasionnés par un changement de taux d'imposition et/ou ceux occasionnés par l'utilisation de ces impôts différés actifs sur profits non récurrents) ;
- De plus ou moins les variations des « Autres impôts différés actifs », qui ne portent pas sur des déficits fiscaux et des « Autres impôts différés passifs » portant sur du résultat récurrent (à l'exception de ceux occasionnés par un changement de taux d'imposition et/ou ceux occasionnés par l'utilisation de ces impôts différés actif sur profits non récurrents).

## 4.4 RÉSULTAT NET PAR ACTIVITÉ EN PROPORTIONNELLE

Résultat net par activité au format proportionnel (M€)		2021			2020 retraité <sup>(2)</sup>		
		Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat
<b>CENTRES COMMERCIAUX</b>							
FRANCE	Revenus locatifs	481,9	-	481,9	566,5	-	566,5
	Charges nettes d'exploitation	(64,7)	-	(64,7)	(74,8)	-	(74,8)
	<b>Loyers nets</b>	<b>417,2</b>	<b>-</b>	<b>417,2</b>	<b>491,7</b>	<b>-</b>	<b>491,7</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	37,3	(8,6)	28,7	20,7	(72,5)	(51,8)
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(11,5)	(11,5)	-	(56,9)	(56,9)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement <sup>(2)</sup>	-	(314,0)	(314,0)	-	(1 623,7)	(1 623,7)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	-	-	-	(0,8)	(0,8)
	<b>Résultat Centres Commerciaux France</b>	<b>454,5</b>	<b>(334,0)</b>	<b>120,5</b>	<b>512,5</b>	<b>(1 753,8)</b>	<b>(1 241,4)</b>
ESPAGNE	Revenus locatifs	145,3	-	145,3	146,6	-	146,6
	Charges nettes d'exploitation	(19,1)	-	(19,1)	(21,7)	-	(21,7)
	<b>Loyers nets</b>	<b>126,2</b>	<b>-</b>	<b>126,2</b>	<b>124,8</b>	<b>-</b>	<b>124,8</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	0,0	0,0	-	2,0	2,0
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(50,5)	(50,5)	-	(307,3)	(307,3)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	-	-	-	(103,8)	(103,8)
	<b>Résultat Centres Commerciaux Espagne</b>	<b>126,2</b>	<b>(50,5)</b>	<b>75,7</b>	<b>124,8</b>	<b>(409,1)</b>	<b>(284,2)</b>
ÉTATS-UNIS	Revenus locatifs	759,0	-	759,0	801,6	-	801,6
	Charges nettes d'exploitation	(280,0)	-	(280,0)	(339,1)	-	(339,1)
	<b>Loyers nets</b>	<b>479,0</b>	<b>-</b>	<b>479,0</b>	<b>462,5</b>	<b>-</b>	<b>462,5</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	5,2	(17,2)	(12,0)	(1,2)	(99,4)	(100,6)
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	57,7	57,7	-	(28,5)	(28,5)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(1 049,0)	(1 049,0)	-	(2 046,0)	(2 046,0)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	-	-	-	(710,4)	(710,4)
	<b>Résultat Centres Commerciaux États-Unis</b>	<b>484,2</b>	<b>(1 008,5)</b>	<b>(524,3)</b>	<b>461,3</b>	<b>(2 884,3)</b>	<b>(2 423,0)</b>
EUROPE CENTRALE	Revenus locatifs	191,2	-	191,2	203,9	-	203,9
	Charges nettes d'exploitation	(29,7)	-	(29,7)	(12,8)	-	(12,8)
	<b>Loyers nets</b>	<b>161,5</b>	<b>-</b>	<b>161,5</b>	<b>191,1</b>	<b>-</b>	<b>191,1</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	24,2	(15,2)	9,0	28,9	(46,5)	(17,6)
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	6,8	6,8	-	0,1	0,1
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(38,1)	(38,1)	-	(270,4)	(270,4)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	(145,2)	(145,2)	-	(0,3)	(0,3)
	<b>Résultat Centres Commerciaux Europe centrale</b>	<b>185,7</b>	<b>(191,7)</b>	<b>(6,0)</b>	<b>220,0</b>	<b>(317,1)</b>	<b>(97,0)</b>
AUTRICHE	Revenus locatifs	112,3	-	112,3	97,0	-	97,0
	Charges nettes d'exploitation	(24,0)	-	(24,0)	(10,9)	-	(10,9)
	<b>Loyers nets</b>	<b>88,3</b>	<b>-</b>	<b>88,3</b>	<b>86,1</b>	<b>-</b>	<b>86,1</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(53,5)	(53,5)	-	(237,2)	(237,2)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	-	-	-	-	-
	<b>Résultat Centres Commerciaux Autriche</b>	<b>88,3</b>	<b>(53,5)</b>	<b>34,8</b>	<b>86,1</b>	<b>(237,2)</b>	<b>(151,0)</b>
ALLEMAGNE	Revenus locatifs	116,0	-	116,0	131,6	-	131,6
	Charges nettes d'exploitation	(24,8)	-	(24,8)	(17,5)	-	(17,5)
	<b>Loyers nets</b>	<b>91,2</b>	<b>-</b>	<b>91,2</b>	<b>114,1</b>	<b>-</b>	<b>114,1</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	1,4	(8,2)	(6,9)	1,8	(10,8)	(9,0)
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(2,2)	(2,2)	-	(0,3)	(0,3)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(219,9)	(219,9)	-	(246,4)	(246,4)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	(11,2)	(11,2)	-	(102,0)	(102,0)
	<b>Résultat Centres Commerciaux Allemagne</b>	<b>92,6</b>	<b>(241,5)</b>	<b>(149,0)</b>	<b>115,8</b>	<b>(359,5)</b>	<b>(243,7)</b>

- (1) Les activités non récurrentes comprennent les variations de valeur, les cessions, la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers, les primes sur rachat de dette, la dépréciation d'écart d'acquisition ou la comptabilisation d'écart d'acquisition négatif, l'amortissement de la juste valeur des actifs et passifs comptabilisé dans le cadre de l'allocation du prix d'acquisition ainsi que les dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et d'autres éléments non récurrents.
- (2) Les données de 2020 ont été retraitées suite au transfert d'un actif de la région Royaume-Uni à la région France en 2021.

Résultat net par activité au format proportionnel (M€)		2021			2020 retraité <sup>(2)</sup>		
		Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat
<b>CENTRES COMMERCIAUX</b>							
PAYS NORDIQUES	Revenus locatifs	121,2	-	121,2	115,8	-	115,8
	Charges nettes d'exploitation	(13,9)	-	(13,9)	(15,1)	-	(15,1)
	<b>Loyers nets</b>	<b>107,3</b>	<b>-</b>	<b>107,3</b>	<b>100,8</b>	<b>-</b>	<b>100,8</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	57,0	57,0	-	(0,0)	(0,0)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(29,9)	(29,9)	-	(288,0)	(288,0)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	-	-	-	(132,2)	(132,2)
	<b>Résultat Centres Commerciaux Pays nordiques</b>	<b>107,3</b>	<b>27,0</b>	<b>134,4</b>	<b>100,8</b>	<b>(420,2)</b>	<b>(319,5)</b>
PAYS-BAS	Revenus locatifs	79,9	-	79,9	63,6	-	63,6
	Charges nettes d'exploitation	(19,3)	-	(19,3)	(14,0)	-	(14,0)
	<b>Loyers nets</b>	<b>60,6</b>	<b>-</b>	<b>60,6</b>	<b>49,6</b>	<b>-</b>	<b>49,6</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,4)	(0,4)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	44,4	44,4	-	(168,8)	(168,8)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	-	-	-	-	-
	<b>Résultat Centres Commerciaux Pays-bas</b>	<b>60,6</b>	<b>44,4</b>	<b>105,0</b>	<b>49,6</b>	<b>(169,2)</b>	<b>(119,6)</b>
ROYAUME-UNI	Revenus locatifs	169,2	-	169,2	141,7	-	141,7
	Charges nettes d'exploitation	(68,1)	-	(68,1)	(63,7)	-	(63,7)
	<b>Loyers nets</b>	<b>101,1</b>	<b>-</b>	<b>101,1</b>	<b>78,0</b>	<b>-</b>	<b>78,0</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement <sup>(2)</sup>	-	(364,9)	(364,9)	-	(1 002,8)	(1 002,8)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	-	-	-	(320,5)	(320,5)
	<b>Résultat Centres Commerciaux Royaume-Uni</b>	<b>101,1</b>	<b>(364,9)</b>	<b>(263,8)</b>	<b>78,0</b>	<b>(1 323,2)</b>	<b>(1 245,2)</b>
<b>TOTAL RÉSULTAT CENTRES COMMERCIAUX</b>		<b>1 700,5</b>	<b>(2 173,2)</b>	<b>(472,8)</b>	<b>1 748,9</b>	<b>(7 873,6)</b>	<b>(6 124,7)</b>
<b>BUREAUX &amp; AUTRES</b>							
FRANCE	Revenus locatifs	37,2	-	37,2	62,0	-	62,0
	Charges nettes d'exploitation	(2,3)	-	(2,3)	(6,0)	-	(6,0)
	<b>Loyers nets</b>	<b>34,9</b>	<b>-</b>	<b>34,9</b>	<b>56,0</b>	<b>-</b>	<b>56,0</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	(0,0)	0,2	0,1	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	74,3	74,3	-	(0,3)	(0,3)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	135,7	135,7	-	26,9	26,9
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	-	-	-	-	-
	<b>Résultat Bureaux &amp; Autres France</b>	<b>34,9</b>	<b>210,1</b>	<b>245,0</b>	<b>56,0</b>	<b>26,7</b>	<b>82,7</b>
AUTRES PAYS	Revenus locatifs	36,3	-	36,3	40,6	-	40,6
	Charges nettes d'exploitation	(11,0)	-	(11,0)	(11,1)	-	(11,1)
	<b>Loyers nets</b>	<b>25,3</b>	<b>-</b>	<b>25,3</b>	<b>29,4</b>	<b>-</b>	<b>29,4</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	0,0	-	0,0
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	28,5	28,5	-	(1,4)	(1,4)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	21,5	21,5	-	(56,6)	(56,6)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	-	-	-	-	-
	<b>Résultat Bureaux &amp; Autres pays</b>	<b>25,3</b>	<b>50,0</b>	<b>75,3</b>	<b>29,4</b>	<b>(58,1)</b>	<b>(28,6)</b>
<b>TOTAL RÉSULTAT BUREAUX &amp; AUTRES</b>		<b>60,1</b>	<b>260,2</b>	<b>320,3</b>	<b>85,4</b>	<b>(31,4)</b>	<b>54,1</b>

(1) Les activités non récurrentes comprennent les variations de valeur, les cessions, la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers, les primes sur rachat de dette, la dépréciation d'écart d'acquisition ou la comptabilisation d'écart d'acquisition négatif, l'amortissement de la juste valeur des actifs et passifs comptabilisé dans le cadre de l'allocation du prix d'acquisition ainsi que les dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et d'autres éléments non récurrents.

(2) Les données de 2020 ont été retraitées suite au transfert d'un actif de la région Royaume-Uni à la région France en 2021.

Résultat net par activité au format proportionnel (M€)		2021			2020 retraité <sup>(2)</sup>		
		Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat
<b>CONGRÈS &amp; EXPOSITIONS</b>							
FRANCE	Revenus locatifs	96,8	-	96,8	81,0	-	81,0
	Charges nettes d'exploitation	(65,3)	-	(65,3)	(74,9)	-	(74,9)
	Loyers nets	31,5	-	31,5	6,1	-	6,1
	Résultat opérationnel sur sites	23,7	-	23,7	6,0	-	6,0
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	(18,7)	(85,6)	(104,3)	(18,2)	(272,9)	(291,1)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	-	-	-	(8,2)	(8,2)
	<b>TOTAL RÉSULTAT CONGRÈS &amp; EXPOSITIONS</b>	<b>36,5</b>	<b>(85,6)</b>	<b>(49,1)</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(281,1)</b>	<b>(287,2)</b>
	Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets	36,8	(17,7)	19,1	34,8	(36,1)	(1,3)
	Résultat net des autres services	22,7	(44,3)	(21,6)	15,8	(23,1)	(7,4)
	Dépréciation de l'écart d'acquisition correspondant à l'activité de services immobiliers	-	-	-	-	(241,8)	(241,8)
	Frais de structure	(214,4)	-	(214,4)	(213,7)	-	(213,7)
	Amortissements des biens d'exploitation	(1,4)	-	(1,4)	(2,1)	-	(2,1)
	Frais de développement	(0,1)	-	(0,1)	(2,6)	-	(2,6)
	Coûts d'acquisition et autres coûts	-	(8,9)	(8,9)	-	(83,4)	(83,4)
	<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>	<b>1 640,7</b>	<b>(2 069,6)</b>	<b>(428,9)</b>	<b>1 660,4</b>	<b>(8 570,6)</b>	<b>(6 910,3)</b>
	Résultat des sociétés non consolidées	2,5	-	2,5	1,0	-	1,0
	Résultat financier	(512,3)	(96,9)	(609,2)	(486,5)	(572,5)	(1 059,0)
	<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>1 130,9</b>	<b>(2 166,5)</b>	<b>(1 035,6)</b>	<b>1 174,9</b>	<b>(9 143,1)</b>	<b>(7 968,2)</b>
	Impôt sur les sociétés	(14,6)	59,0	44,3	(19,7)	313,1	293,4
	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 116,3</b>	<b>(2 107,5)</b>	<b>(991,3)</b>	<b>1 155,3</b>	<b>(8 830,0)</b>	<b>(7 674,8)</b>
	Participations ne donnant pas le contrôle	(111,0)	130,2	19,2	(98,7)	560,8	462,2
	<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE ATTRIBUABLE AUX PORTEURS D'ACTIONS JUMELÉES</b>	<b>1 005,3</b>	<b>(1 977,4)</b>	<b>(972,1)</b>	<b>1 056,6</b>	<b>(8 269,2)</b>	<b>(7 212,6)</b>

(1) Les activités non récurrentes comprennent les variations de valeur, les cessions, la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers, les primes sur rachat de dette, la dépréciation d'écart d'acquisition ou la comptabilisation d'écart d'acquisition négatif, l'amortissement de la juste valeur des actifs et passifs comptabilisés dans le cadre de l'allocation du prix d'acquisition ainsi que les dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et d'autres éléments non récurrents.

(2) Les données de 2020 ont été retraitées suite au transfert d'un actif de la région Royaume-Uni à la région France en 2021.

## 4.4.1 REVENUS LOCATIFS

### PRINCIPES COMPTABLES DE RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

#### TRAITEMENT COMPTABLE DES LOYERS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immobilisations données en location sont présentées à l'actif de l'état de situation financière en immeubles de placement. Les revenus locatifs sont enregistrés de manière linéaire sur la durée estimée du bail. Dans le cas d'un Immeuble de Placement en cours de Construction (IPUC), le revenu locatif est reconnu dès la livraison de chaque coque aux locataires.

Pour les allègements de loyers accordés aux locataires dans le cadre de la pandémie de la COVID-19 et lorsque ces allègements sont considérés comme une modification du bail en raison des contreparties consenties par le locataire (par exemple, prolongation du bail ou augmentation du pourcentage de loyer variable), la norme IFRS 16 s'applique, selon laquelle l'allègement est traité comme un aménagement de loyer qui est étalé sur la durée estimée du bail en réduction des revenus locatifs. Les allègements de loyers pour lesquels une contrepartie est attendue et qui n'ont pas encore été signés font partie des créances clients sur lesquelles une perte de crédit attendue est calculée.

Conformément à l'IFRS 16, les allègements de loyers sans modification du bail, imposés par des lois antérieures à l'événement donnant droit à la réduction, comme en Autriche, ou en vertu d'une disposition du contrat de bail existant permettant la modification du loyer, sont directement et intégralement imputés au compte de résultat sous forme de déduction des revenus locatifs.

Les allègements de loyers signés ou dont la signature est attendue, accordés sans aucune contrepartie de la part du locataire, sont considérés comme une diminution de créance et sont comptabilisés au compte de résultat en réduction des revenus locatifs.

#### LOYERS ET DROITS D'ENTRÉE

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée, recettes des parkings) facturés pour les Centres Commerciaux et les immeubles de Bureaux & Autres au cours de la période.

Conformément à la norme IFRS 16, les franchises de loyers, les paliers, les autres aménagements de loyers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée estimée du bail.

Pour le pôle Congrès & Expositions, est comptabilisé en revenus locatifs le chiffre d'affaires généré par la location des espaces et par la fourniture de prestations associées obligatoires.

## DÉTAIL DES REVENUS LOCATIFS PAR ACTIVITÉ EN PROPORTIONNELLE

(en M€, hors taxe)	2021	2020
<b>Centres Commerciaux</b>	<b>2 176,0</b>	<b>2 268,2</b>
France	481,9	566,5
Espagne	145,3	146,6
États-Unis	759,0	801,6
Europe centrale	191,2	203,9
Autriche	112,3	97,0
Allemagne	116,0	131,6
Pays nordiques	121,2	115,8
Pays-Bas	79,9	63,6
Royaume-Uni	169,2	141,7
<b>Bureaux &amp; Autres</b>	<b>73,5</b>	<b>102,5</b>
France	37,2	62,0
Autres pays	36,3	40,6
<b>Congrès &amp; Expositions</b>	<b>96,8</b>	<b>81,0</b>
<b>Total</b>	<b>2 346,3</b>	<b>2 451,7</b>

Les revenus locatifs se sont élevés à 2 346,3 M€ (2 451,7 M€ en 2020), soit une baisse de -4,3 %. Cette baisse est essentiellement due à l'impact négatif de la COVID-19 (allègements de loyers, faillites et augmentation de la vacance) et à l'impact des cessions en 2020 et en 2021.

## REVENUS MINIMAUX GARANTIS DANS LE CADRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE EN PROPORTIONNELLE

Au 31 décembre 2021, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

Loyers futurs minimaux par année (M€)

Année	Centres Commerciaux	Bureaux & Autres	Total
2022	1 706,2	76,4	1 782,6
2023	1 408,1	62,5	1 470,7
2024	1 115,0	57,8	1 172,8
2025	857,7	37,1	894,8
2026	667,6	32,8	700,4
2027	511,0	30,3	541,4
2028	377,4	27,0	404,4
2029	281,8	22,3	304,1
2030	212,7	20,5	233,2
2031	173,1	10,3	183,4
2032	112,2	2,5	114,7
Au-delà	97,1	2,4	99,6
<b>Total</b>	<b>7 519,9</b>	<b>381,9</b>	<b>7 901,9</b>

## 4.4.2 CHARGES NETTES D'EXPLOITATION

Les charges nettes d'exploitation se composent des charges du foncier, des charges locatives non récupérées et des charges sur immeubles.

### CHARGES DU FONCIER

#### BAUX À CONSTRUCTION

Les baux à construction sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 16 tel que décrit dans la Note 5.1.1 « Immeubles de placement - Principes comptables ».

Les immeubles construits sur des terrains pris à bail sont comptabilisés selon les principes comptables décrits en Note 5.1.1 « Immeubles de placement - Principes comptables ».

Les charges du foncier correspondent aux redevances variables versées (ou amortissement des versements initiaux) lorsque le terrain fait l'objet d'un bail à construction ou d'une concession. Cela s'applique principalement aux gestionnaires du site de Congrès & Expositions du Bourget et de Porte de Versailles (région parisienne), à quelques centres commerciaux, en particulier en France et aux aéroports aux États-Unis.

### CHARGES LOCATIVES REFACTURÉES ET REFACTURABLES

Selon IFRS 15, le Groupe a présenté séparément les charges locatives refacturées aux locataires et les charges locatives refacturables.

Le montant net correspond essentiellement aux charges sur locaux vacants.

### CHARGES SUR IMMEUBLES

Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses ainsi que des frais liés à la gestion immobilière et les charges afférentes aux gestions des sites du pôle Congrès & Expositions.

## 4.4.3 RÉSULTAT NET DES SERVICES IMMOBILIERS ET AUTRES ACTIVITÉS

#### RECONNAISSANCE DU REVENU

Le résultat opérationnel sur sites Congrès & Expositions, les activités Aéroports et le résultat des autres prestations composent le résultat des autres activités.

Les revenus sont reconnus conformément à la norme IFRS 15.

Les contrats relatifs à l'activité Congrès & Expositions sont des conventions d'occupation ou baux civils de courte durée, incluant la location d'espaces et locaux ainsi que la fourniture de prestations de services. Les prestations de services sont indissociables de la mise

à disposition des espaces et locaux, elles constituent un ensemble de services inhérent à la prestation de location. L'ensemble des prestations doivent donc être considérées comme un contrat unique (une obligation de performance unique) dans le cadre de la reconnaissance du revenu selon IFRS 15.

Les revenus sont reconnus au *prorata temporis* sur la durée de location des espaces et locaux.

Le revenu des autres prestations est reconnu au moment de la prestation de service.

Les revenus des autres activités regroupent :

- Les honoraires de gestion et de services immobiliers fournis aux secteurs Bureaux & Autres et Centres Commerciaux, facturés par les sociétés prestataires de services, dans le cadre de la gestion immobilière pour le compte de propriétaires hors Groupe ; et

- Les revenus des prestations de services perçus par les sociétés du pôle Congrès & Expositions.

Les autres dépenses comprennent les charges liées à l'activité de prestations de services, leurs frais généraux ainsi que les dotations aux amortissements de leurs immobilisations.

(M€)	2021	2020
Résultat des autres activités	27,7	3,6
Congrès & Expositions	5,0	(12,2)
Autres prestations	22,7	15,8

#### 4.4.4 RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ET DE GESTION DE PROJETS

##### RECONNAISSANCE DU REVENU

Le résultat net des activités de développement immobilier et gestion de projets concerne l'activité Développement, Design et Construction (DD&C) qui comprend trois types de services : conception du projet, développement et enfin construction du projet immobilier.

Sur la base de l'analyse des contrats existants, les services DD&C sont indissociables étant donné que le client ne peut bénéficier de chaque service de façon isolée ou associé à d'autres ressources immédiatement disponibles. En effet, les services sont regroupés et génèrent un unique résultat commercial. En tant que tel, le Groupe considère que les trois types de contrats devraient être combinés en un seul contrat (et une seule obligation de performance) dans le cadre de la comptabilisation du chiffre d'affaires selon IFRS 15.

Les revenus issus de l'activité DD&C sont constitués de contrats à prix fixe. URW a choisi d'utiliser la méthode de constatation des revenus à l'avancement, déterminés en fonction des dépenses engagées.

Les dépenses comprennent les coûts de construction et les coûts de gestion de projet associés.

#### 4.4.5 FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Ils se composent, pour le Groupe, des frais de personnel, des frais de siège, des frais de fonctionnement et des dépenses relatives aux projets en développement non capitalisés ainsi que des amortissements relatifs aux sièges d'URW à Paris et en région.

#### 4.4.6 COÛTS D'ACQUISITION ET AUTRES COÛTS

En 2021, les coûts d'acquisition et autres coûts s'élèvent à -8,9 M€ (-83,4 M€ en 2020), et comprennent principalement les coûts de déploiement de la marque Westfield dans les centres commerciaux en Europe continentale.

En 2020, ils étaient principalement liés aux coûts d'intégration de Westfield, incluant des indemnités de départ aux États-Unis et au Royaume-Uni, au déploiement de la marque Westfield dans dix centres commerciaux en Europe continentale, à des honoraires de conseil, aux coûts d'intégration des systèmes informatiques et à la fermeture du bureau de Sydney. Ils incluaient également -44,6 M€ de coûts non-récurrents relatifs aux honoraires et frais payés pour l'augmentation de capital non réalisée de novembre 2020.

## 4.5 AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES EN PROPORTIONNELLE

### 4.5.1 RÉCONCILIATION ENTRE LE RÉSULTAT SECTORIEL PAR ACTIVITÉ ET L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ EN PROPORTIONNELLE

#### POUR 2021

(M€)	Loyers nets	Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets, résultat net des services immobiliers et autres activités	Contribution des sociétés mises en équivalence	Frais de fonctionnement	Résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle	Solde net des ajustements de valeurs	Coûts d'acquisition et autres coûts	Dépréciation d'écart d'acquisition	Total
<b>Centres Commerciaux</b>									
France	417,2	-	28,7	-	(11,5)	(314,0)	-	-	120,5
Espagne	126,2	-	-	-	0,0	(50,5)	-	-	75,7
États-Unis	479,0	-	(12,0)	-	57,7	(1 049,0)	-	-	(524,3)
Europe centrale	161,5	-	9,0	-	6,8	(38,1)	-	(145,2)	(6,0)
Autriche	88,3	-	-	-	-	(53,5)	-	-	34,8
Allemagne	91,2	-	(6,9)	-	(2,2)	(219,9)	-	(11,2) <sup>(2)</sup>	(149,0)
Pays nordiques	107,3	-	-	-	57,0	(29,9)	-	-	134,4
Pays-Bas	60,6	-	-	-	(0,0)	44,4	-	-	105,0
Royaume-Uni	101,1	-	-	-	-	(364,9)	-	-	(263,8)
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>1 632,5</b>	<b>-</b>	<b>18,8</b>	<b>-</b>	<b>107,8</b>	<b>(2 075,4)</b>	<b>-</b>	<b>(156,4)</b>	<b>(472,8)</b>
<b>Bureaux &amp; autres</b>									
France	34,9	-	0,1	-	74,3	135,7	-	-	245,0
Autres	25,3	-	-	-	28,5	21,5	-	-	75,3
<b>Total Bureaux &amp; autres</b>	<b>60,2</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>102,8</b>	<b>157,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>320,3</b>
<b>C&amp;E<sup>(1)</sup></b>									
France	31,5	5,0	-	-	-	(85,6)	-	-	(49,1)
<b>Non affectable</b>	<b>-</b>	<b>59,5</b>	<b>-</b>	<b>(215,9)</b>	<b>-</b>	<b>(62,0)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>-</b>	<b>(227,4)</b>
<b>Total 2021</b>	<b>1 724,2</b>	<b>64,5</b>	<b>18,9</b>	<b>(215,9)</b>	<b>210,6</b>	<b>(2 065,8)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(156,4)</b>	<b>(428,9)</b>

(1) Activité Congrès & Expositions.

(2) Correspond à la dépréciation de Westfield Centro.



## POUR 2020<sup>(2)</sup>

(M€)	Loyers nets	Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets, résultat net des services immobiliers et autres activités	Contribution des sociétés mises en équivalence	Frais de fonction- nement	Résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle	Solde net des ajustements de valeurs	Coûts d'acquisition et autres coûts	Dépréciation d'écart d'acquisition	Total
<b>Centres Commerciaux</b>									
France <sup>(2)</sup>	491,7	-	(51,8)	-	(56,9)	(1 623,7)	-	(0,8)	(1 241,4)
Espagne	124,8	-	-	-	2,0	(307,3)	-	(103,8)	(284,2)
États-Unis	462,5	-	(100,6)	-	(28,5)	(2 046,0)	-	(710,4)	(2 423,0)
Europe centrale	191,1	-	(17,6)	-	0,1	(270,4)	-	(0,3)	(97,0)
Autriche	86,1	-	-	-	-	(237,2)	-	-	(151,0)
Allemagne	114,1	-	(9,0)	-	(0,3)	(246,4)	-	(102,0)	(243,7)
Pays nordiques	100,8	-	-	-	(0,0)	(288,0)	-	(132,2)	(319,5)
Pays-Bas	49,6	-	-	-	(0,4)	(168,8)	-	-	(119,6)
Royaume-Uni <sup>(2)</sup>	78,0	-	-	-	-	(1 002,8)	-	(320,5)	(1 245,2)
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>1 698,7</b>	<b>-</b>	<b>(178,9)</b>	<b>-</b>	<b>(84,0)</b>	<b>(6 190,5)</b>	<b>-</b>	<b>(1 370,0)</b>	<b>(6 124,7)</b>
<b>Bureaux &amp; autres</b>									
France	56,0	-	-	-	(0,3)	26,9	-	-	82,7
Autres	29,4	-	0,0	-	(1,4)	(56,6)	-	-	(28,6)
<b>Total Bureaux &amp; autres</b>	<b>85,4</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(29,7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54,1</b>
<b>C&amp;E<sup>(1)</sup></b>									
France	6,1	(12,1)	-	-	-	(272,9)	-	(8,2)	(287,2)
<b>Non affectable</b>	<b>-</b>	<b>50,5</b>	<b>-</b>	<b>(218,5)</b>	<b>-</b>	<b>(59,2)</b>	<b>(83,4)</b>	<b>(241,8)</b>	<b>(552,4)</b>
<b>Total 2020</b>	<b>1 790,2</b>	<b>38,4</b>	<b>(178,9)</b>	<b>(218,5)</b>	<b>(85,7)</b>	<b>(6 552,4)</b>	<b>(83,4)</b>	<b>(1 620,0)</b>	<b>(6 910,3)</b>

(1) Activité Congrès & Expositions.

(2) Les données de 2020 ont été retraitées suite au transfert d'un actif de la région Royaume-Uni à la région France en 2021.

## 4.5.2 ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE PAR ACTIVITÉ EN PROPORTIONNELLE

### POUR 2021

(M€)	Immeubles de placement	Écarts d'acquisition	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	Autres actifs non courants	Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	Autres actifs courants	Total Actif	Total Passif hors capitaux propres
<b>Centres Commerciaux</b>								
France	12 422,9	731,0	430,4	54,2	-	228,5	13 866,9	528,2
Espagne	3 489,9	-	-	35,1	-	39,8	3 564,9	274,2
États-Unis	11 339,2	-	52,1	285,8	-	328,9	12 006,1	742,1
Europe centrale	4 105,3	102,3	670,8	25,4	-	30,6	4 934,4	648,8
Autriche	2 187,9	72,9	-	0,0	-	11,8	2 272,6	475,3
Allemagne	3 113,7	233,9	21,4	22,4	-	102,6	3 493,9	357,3
Pays nordiques	2 717,7	-	-	13,7	174,4	48,5	2 954,2	503,2
Pays-Bas	1 665,8	-	-	3,0	-	34,6	1 703,4	58,5
Royaume-Uni	2 384,9	-	-	190,7	-	176,1	2 751,8	324,5
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>43 427,3</b>	<b>1 140,1</b>	<b>1 174,7</b>	<b>630,2</b>	<b>174,4</b>	<b>1 001,4</b>	<b>47 548,1</b>	<b>3 912,1</b>
<b>Bureaux &amp; Autres</b>								
France	1 909,1	-	19,9	94,6	-	41,9	2 065,4	50,4
Autres	1 196,1	-	-	(0,0)	136,9	18,9	1 351,9	100,8
<b>Total Bureaux &amp; Autres</b>	<b>3 105,1</b>	<b>-</b>	<b>19,9</b>	<b>94,6</b>	<b>136,9</b>	<b>60,9</b>	<b>3 417,4</b>	<b>151,3</b>
<b>C. &amp; E.<sup>(1)</sup></b>								
France	2 501,9	-	-	140,7 <sup>(2)</sup>	-	97,3	2 740,0	172,7
<b>Non affectable</b>	<b>-</b>	<b>10,3</b>	<b>-</b>	<b>976,0<sup>(3)</sup></b>	<b>-</b>	<b>2 648,3<sup>(4)</sup></b>	<b>3 634,5</b>	<b>30 730,3</b>
<b>Total 31/12/2021</b>	<b>49 034,4</b>	<b>1 150,3</b>	<b>1 194,6</b>	<b>1 841,5</b>	<b>311,3</b>	<b>3 807,9</b>	<b>57 340,0</b>	<b>34 966,3</b>

(1) Activité Congrès & Expositions.

(2) Correspondent essentiellement aux autres actifs incorporels et corporels.

(3) Correspondent principalement aux dérivés et aux actifs incorporels.

(4) Correspond principalement à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie.

## POUR 2020<sup>(1)</sup>

(M€)	Immeubles de placement	Écarts d'acquisition	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	Autres actifs non courants	Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	Autres actifs courants	Total Actif	Total Passif hors capitaux propres
<b>Centres Commerciaux</b>								
France <sup>(1)</sup>	12 525,0	731,0	424,8	60,7	-	273,8	14 015,2	559,6
Espagne	3 509,7	-	-	35,7	-	40,4	3 585,8	265,7
États-Unis	11 623,5	-	59,8	301,0	146,9	355,7	12 486,8	750,0
Europe centrale	4 347,0	255,4	679,5	15,9	-	42,4	5 340,2	681,6
Autriche	2 221,2	72,9	-	0,0	-	24,1	2 318,2	499,5
Allemagne	3 212,9	245,1	24,7	23,9	26,1	124,7	3 657,4	371,5
Pays nordiques	2 952,7	-	-	0,0	-	33,8	2 986,5	517,8
Pays-Bas	1 550,1	-	-	9,4	-	29,4	1 588,9	42,6
Royaume-Uni <sup>(1)</sup>	2 557,8	-	-	215,9	-	168,6	2 942,3	312,4
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>44 500,0</b>	<b>1 304,4</b>	<b>1 188,7</b>	<b>662,5</b>	<b>172,9</b>	<b>1 092,9</b>	<b>48 921,4</b>	<b>4 000,7</b>
<b>Bureaux &amp; Autres</b>								
France	1 771,1	-	-	191,5 <sup>(3)</sup>	796,9	42,5	2 802,1	67,9
Autres	1 237,6	-	-	(0,0)	68,3	20,3	1 326,2	85,4
<b>Total Bureaux &amp; Autres</b>	<b>3 008,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>191,5</b>	<b>865,2</b>	<b>62,8</b>	<b>4 128,3</b>	<b>153,3</b>
<b>C. &amp; E.<sup>(2)</sup></b>								
France	2 452,8	-	-	134,9 <sup>(4)</sup>	-	68,5	2 656,2	156,6
<b>Non affectable</b>	<b>-</b>	<b>10,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1 333,4<sup>(5)</sup></b>	<b>-</b>	<b>2 460,7<sup>(6)</sup></b>	<b>3 804,4</b>	<b>32 404,6</b>
<b>Total 31/12/2020 retraité<sup>(1)</sup></b>	<b>49 961,5</b>	<b>1 314,7</b>	<b>1 188,7</b>	<b>2 322,4</b>	<b>1 038,2</b>	<b>3 684,9</b>	<b>59 510,3</b>	<b>36 715,3</b>

(1) Les données de 2020 ont été retraitées suite au transfert d'un actif de la région Royaume-Uni à la région France en 2021.

(2) Activité Congrès & Expositions.

(3) Correspond principalement aux immeubles d'exploitation parmi lesquels le siège social du Groupe.

(4) Correspondent essentiellement aux autres actifs incorporels et corporels.

(5) Correspondent principalement aux dérivés et aux actifs incorporels.

(6) Correspond principalement à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie.

### 4.5.3 INVESTISSEMENTS PAR ACTIVITÉ EN PROPORTIONNELLE

(M€)	2021			2020		
	Investissements sur immeubles de placement à la juste valeur	Investissements sur immeubles de placement au coût <sup>(2)</sup>	Total investissements	Investissements sur immeubles de placement à la juste valeur	Investissements sur immeubles de placement au coût <sup>(2)</sup>	Total investissements
<b>Centres Commerciaux</b>						
France <sup>(3)</sup>	265,6	20,8	286,4	321,7	21,3	342,9
Espagne	9,0	21,8	30,8	42,5	29,4	72,0
États-Unis	128,4	2,0	130,4	140,6	15,0	155,6
Europe centrale	15,3	3,7	19,0	13,1	3,9	17,0
Autriche	19,8	0,3	20,1	24,5	-	24,5
Allemagne	13,4	108,4	121,9	16,2	105,9	122,2
Pays nordiques	20,2	11,8	32,1	14,3	2,3	16,6
Pays-Bas	71,1	-	71,1	131,9	0,0	131,9
Royaume-Uni <sup>(3)</sup>	22,4	3,9	26,2	29,1	5,9	34,9
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>565,3</b>	<b>172,7</b>	<b>738,0</b>	<b>733,8</b>	<b>183,8</b>	<b>917,5</b>
<b>Bureaux &amp; Autres</b>						
France	86,0	41,7	127,7	111,1	18,5	129,6
Autres	53,1	50,0	103,1	38,9	61,1	100,0
<b>Total Bureaux &amp; Autres</b>	<b>139,1</b>	<b>91,7</b>	<b>230,8</b>	<b>150,0</b>	<b>79,6</b>	<b>229,7</b>
<b>C. &amp; E.<sup>(1)</sup></b>						
France	27,4	-	27,4	22,9	-	22,9
<b>Total</b>	<b>731,9</b>	<b>264,4</b>	<b>996,2</b>	<b>906,7</b>	<b>263,4</b>	<b>1 170,1</b>

(1) Activité Congrès & Expositions.

(2) Avant transfert entre catégories d'immeuble de placement.

(3) Les données de 2020 ont été retraitées suite au transfert d'un actif de la région Royaume-Uni à la région France en 2021.

## NOTE 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, ÉCARTS D'ACQUISITION

### 5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 5.1.1 PRINCIPES COMPTABLES

##### IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40 & IFRS 13)

Conformément à l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché. Selon IFRS 13, la juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie). Les améliorations ou modifications futures prévues sur l'actif (ex. : rénovation/extension) doivent être prises en compte dans l'expertise afin de refléter son utilisation optimale.

URW respecte les règles d'évaluation à la juste valeur édictées par la norme IFRS 13 ainsi que l'exposé de principes<sup>(1)</sup> sur IFRS 13 établi par l'EPRA, l'organisme représentatif des sociétés immobilières cotées en Europe.

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement. Les dépenses capitalisées incluent le coût des travaux, les indemnités d'éviction, les frais financiers capitalisés, les frais de commercialisation facturés par des tiers externes et d'autres coûts internes dans le cadre de développement de projets.

Conformément aux normes IFRS 16 et IAS 40, les droits d'utilisation découlant de contrats de location d'actifs répondant aux critères de définition d'un immeuble de placement sont enregistrés à la juste valeur.

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur. Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ils sont valorisés à leur valeur de marché par un expert externe qualifié deux fois par an. Les projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable ou jusqu'à un an avant que la construction ne soit achevée.

Le Groupe estime qu'un projet de développement peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si les trois conditions suivantes sont toutes remplies :

- Toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- Le contrat de construction a été signé et les travaux ont débuté ; et
- L'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée.

Si la date de livraison de l'actif est inférieure à une année, le projet est systématiquement évalué à sa juste valeur.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qualifiés qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. La valeur brute est diminuée des frais de cession et des droits de mutation<sup>(2)</sup> dont le taux varie selon le pays et le statut fiscal de l'actif.

Pour les portefeuilles de Centres Commerciaux et de Bureaux & Autres, la juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par le rendement. Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial, les justes valeurs au m<sup>2</sup> et les valeurs de marché constatées sur des transactions.

Les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs notamment les états locatifs confidentiels des actifs, comprenant les données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance (chiffres d'affaires des locataires et nombre de visites, par exemple), les données commerciales et les prévisions de flux de trésorerie établies par le Groupe à travers les *business plans* annuels détaillés par actif. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de flux de trésorerie actuels et futurs, et appliquent des facteurs de risque, soit dans les prévisions de flux de trésorerie (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers, les allègements de loyers et des loyers variables plus faibles du fait de la pandémie de la COVID- 19), soit dans les taux de rendement, d'actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur de sortie (en capitalisant le loyer de sortie).

Les sites du Pôle Congrès & Expositions sont qualifiés d'immeubles de placement.

Pour ces sites, la méthodologie de valorisation retenue est essentiellement fondée sur l'actualisation des revenus nets futurs projetés sur la durée de la concession, ou sur la durée du bail emphytéotique (notamment celui de la Porte de Versailles) ou du bail à construction lorsqu'ils existent, ou sur dix ans dans les autres cas, avec estimation de la valeur terminale déterminée, selon les cas, par la valeur résiduelle contractuelle pour les concessions ou par la capitalisation des flux de trésorerie de la dernière année. Les valorisations des experts ont pris en compte le résultat opérationnel net, qui comprend les loyers nets et la marge nette réalisée sur la vente des prestations attachées, ainsi que les revenus nets des parkings. Les travaux d'entretien, de gros entretien, de modernisation, d'aménagement et d'extension, ainsi que les redevances de concession sont pris en compte dans les flux de trésorerie prévisionnels.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante :  
valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée dans l'état de situation financière de clôture de l'exercice précédent.

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la valeur recouvrable estimée du projet. La valeur recouvrable du projet est évaluée, pour les projets significatifs, par un expert externe qualifié, pour les autres, en interne par les équipes de Développement & Investissements en prenant en compte la date de livraison estimée, les coûts de développements projetés et en considérant un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets attendus. Lorsque la valeur recouvrable estimée est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Les immeubles détenus en vue de la vente sont présentés sur une ligne distincte dans l'état de situation financière.

(1) Document de position EPRA sur IFRS 13 - Évaluation à la juste valeur et exemples d'informations, février 2013.

(2) Les droits de mutation sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble, même si ces frais peuvent, dans certains cas, être réduits en cédant la société propriétaire de l'actif.

## 5.1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR - BASE IFRS

(M€)	31/12/2021	31/12/2020 <sup>(1)</sup>
<b>Centres Commerciaux</b>	<b>33 797,0</b>	<b>34 893,3</b>
France	11 971,6	12 087,3
Espagne	3 348,7	3 302,3
États-Unis	5 151,1	5 354,4
Europe centrale	3 692,6	4 160,7
Autriche	2 187,9	2 221,2
Allemagne	1 804,8	1 899,0
Pays nordiques	2 705,2	2 940,1
Pays-Bas	1 665,8	1 550,1
Royaume-Uni	1 269,3	1 378,2
<b>Bureaux &amp; Autres</b>	<b>2 343,6</b>	<b>2 278,1</b>
France	1 754,9	1 633,1
Autres pays	588,7	645,0
<b>Congrès &amp; Expositions</b>	<b>2 501,4</b>	<b>2 452,2</b>
<b>Total</b>	<b>38 642,1</b>	<b>39 623,6</b>

(1) Les données de 2020 ont été retraitées suite au transfert d'un actif de la région Royaume-Uni à la région France en 2021.

La diminution est expliquée dans le tableau ci-dessous.

(M€)	Centres Commerciaux	Bureaux & Autres	Congrès & Expositions	Total immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Total
<b>31/12/2019</b>	<b>38 971,4</b>	<b>2 977,3</b>	<b>2 641,2</b>	<b>44 589,9</b>	<b>2 066,6</b>	<b>46 656,5</b>
Acquisitions	16,5	2,1	-	18,6	-	18,6
Entrées dans le périmètre de consolidation	540,8	-	-	540,8	-	540,8
Dépenses capitalisées	586,3	118,9	22,8	728,0	-	728,0
Cessions et sorties de périmètre	(84,9)	(38,9)	-	(123,8)	(2 066,6)	(2 190,4)
Reclassements et transferts de catégories	(150,4)	(764,8)	5,1	(910,1)	907,7	(2,5)
Actualisation	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Variations de juste valeur	(4 458,3)	(0,9)	(216,9)	(4 676,2)	-	(4 676,2)
Variations de change	(529,2)	(15,7)	-	(544,8)	-	(544,8)
<b>31/12/2020</b>	<b>34 893,3</b>	<b>2 278,1</b>	<b>2 452,2</b>	<b>39 623,6</b>	<b>907,7</b>	<b>40 531,3</b>
Acquisitions	0,3	-	-	0,3	-	0,3
Entrées dans le périmètre de consolidation	183,0	-	-	183,0	-	183,0
Dépenses capitalisées <sup>(1)</sup>	408,4	92,9	27,4	528,8	(0,9)	527,9
Cessions et sorties de périmètre <sup>(2)</sup>	(670,3)	(118,7)	-	(789,0)	(912,3)	(1 701,3)
Reclassements et transferts de catégories <sup>(3)</sup>	(307,7)	(96,2)	128,3	(275,6)	270,4	(5,2)
Actualisation	1,2	-	-	1,2	-	1,2
Variations de juste valeur <sup>(4)</sup>	(1 176,8)	167,2	(106,6)	(1 116,2)	-	(1 116,2)
Variations de change	465,6	20,2	-	485,9	5,5	491,4
<b>31/12/2021</b>	<b>33 797,0</b>	<b>2 343,6</b>	<b>2 501,4</b>	<b>38 642,1</b>	<b>270,4</b>	<b>38 912,5</b>

(1) Les dépenses capitalisées concernent essentiellement :

- Des centres commerciaux en France et aux Pays-Bas ;
- Des bureaux en France ; et
- Des sites de Congrès & Expositions comme le Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

(2) Inclut les cessions de SHiFT, Les Villages 3, 4 et 6 et Le Blériot en France, l'immeuble de bureaux Q-Huset à Täby en Suède, la cession de 60 % d'Aupark en Slovaquie ainsi que les actifs américains en cours de saisie (Westfield Sarasota, Westfield Citrus Park, Westfield Countryside, Westfield Broward et Westfield Palm Desert) (voir note 1.1.2 Acquisitions/Cessions en 2021).

(3) Inclut :

- La reclassification d'immeuble de placement en cours de construction évalué au coût en immeuble de placement en cours de construction évalué à la juste valeur (principalement Garbera extension) ; et
- La réévaluation des contrats de location financière sur Le Bourget (128,3 M€) et sur l'aéroport de LAX (-238,0 M€).

(4) La variation de valeur négative sur les Centres Commerciaux provient principalement d'une augmentation du taux d'actualisation et de capitalisation.

## HYPOTHÈSES DE VALORISATION ET SENSIBILITÉS DES ACTIFS EN INTÉGRATION GLOBALE

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, URW a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13, comme la mieux adaptée. La pandémie de la COVID-19 n'a eu aucun impact sur la méthodologie utilisée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs d'URW.

Au 31 décembre 2021, 96 % du patrimoine d'URW est valorisé par des experts immobiliers indépendants qualifiés.

Les soldes nets des aménagements de loyers et des droits d'entrée étalés sur la durée estimée des baux s'élèvent à -151,3 M€ (contre -130,6 M€ en 2020). Ces montants viennent corriger les valeurs d'expertise des actifs inscrites au bilan.

Les tableaux suivants présentent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe.

### CENTRES COMMERCIAUX

Les centres commerciaux sont valorisés à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés et/ou la méthode par le rendement.

Le tableau ci-dessous ne comprend que les actifs consolidés par intégration globale.

Centres Commerciaux – 31/12/2021		Taux de rendement	Loyer en € par m <sup>2</sup> (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des Loyers nets (d)
France	Max	6,9 %	855	9,5 %	10,7 %	16,5 %
	Min	3,8 %	158	5,8 %	4,0 %	(0,5 %)
	Moyenne pondérée	4,4 %	552	6,1 %	4,3 %	4,5 %
Europe centrale	Max	7,6 %	604	8,5 %	8,6 %	3,9 %
	Min	4,8 %	236	6,7 %	5,0 %	2,1 %
	Moyenne pondérée	5,2 %	405	7,1 %	5,2 %	3,0 %
Espagne	Max	8,7 %	545	11,8 %	8,0 %	3,8 %
	Min	4,4 %	126	7,0 %	4,5 %	2,6 %
	Moyenne pondérée	4,9 %	356	7,4 %	4,8 %	3,3 %
Pays nordiques	Max	5,0 %	428	7,3 %	5,2 %	5,7 %
	Min	3,8 %	270	6,4 %	4,3 %	3,9 %
	Moyenne pondérée	4,3 %	370	6,7 %	4,6 %	4,4 %
Allemagne	Max	8,1 %	468	8,9 %	7,0 %	3,8 %
	Min	4,3 %	213	6,2 %	4,4 %	2,2 %
	Moyenne pondérée	5,0 %	301	6,8 %	4,9 %	3,3 %
Autriche	Max	4,9 %	404	6,4 %	4,4 %	2,9 %
	Min	4,6 %	328	6,3 %	4,4 %	2,3 %
	Moyenne pondérée	4,7 %	364	6,4 %	4,4 %	2,6 %
Pays-Bas	Max	8,1 %	365	8,4 %	7,6 %	5,3 %
	Min	4,4 %	151	5,5 %	4,6 %	1,9 %
	Moyenne pondérée	5,1 %	279	6,1 %	5,2 %	4,3 %
États-Unis	Max	8,1 %	1 736	9,5 %	7,5 %	12,1 %
	Min	3,4 %	324	6,0 %	4,3 %	3,0 %
	Moyenne pondérée	4,1 %	716	6,5 %	4,9 %	7,1 %

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs droits inclus. Les actifs vacants, les actifs faisant l'objet d'une offre et les actifs en restructuration ne sont pas inclus dans le calcul du Min et du Max. Les actifs en développement ou non contrôlés, la marque Westfield, les activités dans les aéroports ainsi que l'actif au Royaume-Uni ne sont pas inclus dans ce tableau.

(a) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et par m<sup>2</sup>.

(b) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen (TCAM) des loyers nets, déterminé par l'expert (sur six à dix ans en fonction de la durée du modèle DCF utilisé).

Une augmentation de +25 points de base des taux de rendement, principal indicateur des modèles d'évaluation, ferait diminuer de -1 796 M€ (ou -5,2 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW, consolidés par intégration globale (hors actifs en développement, la marque Westfield et les activités aéroportuaires).

Une augmentation de +25 points de base des taux d'actualisation ferait diminuer de -580 M€ (ou -1,7 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW, consolidés par intégration globale en intégration globale d'URW (hors actifs en développement, la marque Westfield et les activités aéroportuaires).

Une augmentation de +10 points de base des taux de capitalisation ferait diminuer de -526 M€ (ou -1,5 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW, consolidés par intégration globale (hors actifs en développement, la marque Westfield et les activités aéroportuaires).

Une baisse de -5 % des hypothèses de valeurs locatives estimées des experts lors des signatures de baux pendant la période modélisée ferait diminuer de -1 316 M€ (ou -3,8 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW, consolidés par intégration (hors actifs en développement, la marque Westfield et les activités aéroportuaires).

## BUREAUX & AUTRES

Une augmentation de +25 points de base des taux de rendement, principal indicateur des modèles d'évaluation, ferait diminuer de -127 M€ (ou -6,3 %) la valeur totale du patrimoine Bureaux & Autres (loués et vacants, hors actifs en développement).

## CONGRÈS & EXPOSITIONS

Une augmentation de +25 points de base du coût moyen pondéré du capital, déterminé au 31 décembre 2021, ferait diminuer de -96,7 M€ (-4,5 %) la valeur totale du patrimoine Congrès & Expositions.

## 5.1.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ÉVALUÉS AU COÛT – BASE IFRS

(M€)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Centres Commerciaux</b>	<b>897,2</b>	<b>875,9</b>
France	229,0	258,2
Espagne	140,3	206,5
États-Unis	38,2	33,5
Europe centrale	34,4	36,2
Autriche	-	-
Allemagne	410,8	302,6
Pays nordiques	12,5	12,6
Pays-Bas	-	-
Royaume-Uni	32,0	26,3
<b>Bureaux &amp; Autres</b>	<b>458,6</b>	<b>448,3</b>
France	106,0	137,9
Autres pays	352,6	310,4
<b>Congrès &amp; Expositions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>1 355,8</b>	<b>1 324,1</b>

Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement en cours de construction évalués au coût sont notamment composés :

- De projets de développement de bureaux tels que Sisters à La Défense ; et
- De projets à usage mixte notamment Westfield Hambourg - Überseequartier.

Ces actifs maintenus au coût ont fait l'objet de tests de dépréciation au 31 décembre 2021. Des dépréciations ont été comptabilisées pour un montant total de 40,1 M€ sur l'exercice 2021.



(M€)	Valeur brute	Dépréciation	Total immeubles de placement évalués au coût	Immeubles détenus en vue de la vente	Total
<b>31/12/2019</b>	<b>1 322,1</b>	<b>(178,7)</b>	<b>1 143,3</b>	<b>61,5</b>	<b>1 204,8</b>
Acquisitions	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées	251,9	-	251,9	-	251,9
Cessions et sorties de périmètre	(3,3)	-	(3,3)	(0,7)	(4,1)
Reclassements et transferts de catégories	(13,7)	-	(13,7)	33,7	20,0
Dépréciations/reprises	-	(46,2)	(46,2)	-	(46,2)
Variations de change	(9,4)	1,5	(7,9)	-	(7,9)
<b>31/12/2020</b>	<b>1 547,6</b>	<b>(223,4)</b>	<b>1 324,1</b>	<b>94,4</b>	<b>1 418,5</b>
Acquisitions <sup>(1)</sup>	12,1	-	12,1	-	12,1
Dépenses capitalisées <sup>(2)</sup>	249,7	-	249,7	0,2	249,9
Cessions et sorties de périmètre <sup>(3)</sup>	(93,1)	-	(93,1)	(62,4)	(155,5)
Reclassements et transferts de catégories <sup>(4)</sup>	(105,5)	(1,0)	(106,6)	8,7	(97,8)
Mise au rebut	(8,4)	8,4	-	-	-
Dépréciations/reprises	-	(40,1)	(40,1)	-	(40,1)
Variations de change	10,8	(1,1)	9,6	-	9,6
<b>31/12/2021</b>	<b>1 613,1</b>	<b>(257,3)</b>	<b>1 355,8</b>	<b>40,9</b>	<b>1 396,7</b>

(1) Correspond principalement à l'acquisition de droits à construire qui ont ensuite été cédés sur la période.

(2) Concernent principalement les investissements relatifs aux projets de développement Westfield Hamburg - Überseequartier et Triangle avant leur cession.

(3) Inclut la cession du projet de développement Triangle, désormais comptabilisé par mise en équivalence (voir Note 1.1.2 Acquisitions/Cessions en 2021).

(4) Inclut la reclassification d'immeuble de placement en cours de construction évalué au coût en immeuble de placement en cours de construction évalué à la juste valeur (principalement Garbera extension).

## 5.2 ACTIFS CORPORELS

### 5.2.1 PRINCIPES COMPTABLES

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Les amortissements sont déterminés par la méthode des composants, en séparant chaque élément significatif d'une immobilisation en fonction de sa durée d'utilisation. Les quatre composants d'un immeuble sont le gros œuvre, la façade,

les équipements techniques et les aménagements finitions, amortis respectivement sur 60, 30, 20 et 15 ans pour les immeubles de Bureaux et 35, 25, 20 et 15 ans pour les Centres Commerciaux.

Si la valeur d'expertise d'un immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

### 5.2.2 TABLEAU DE VARIATION DES ACTIFS CORPORELS

Valeur nette (M€)	Immeubles d'exploitation <sup>(1)</sup>	Installations techniques, matériel et mobilier	Droits d'utilisation de l'actif	Total
<b>31/12/2019</b>	<b>144,7</b>	<b>125,8</b>	<b>74,1</b>	<b>344,5</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	0,4	19,1	-	19,5
Reclassements	-	(15,9)	(11,7)	(27,6)
Cessions et sorties de périmètre	-	(4,7)	-	(4,7)
Amortissements	(2,0)	(24,4)	(10,2)	(36,7)
Dépréciations/reprises	-	(11,1)	-	(11,1)
Variation de change	-	(5,4)	0,5	(4,9)
<b>31/12/2020</b>	<b>143,2</b>	<b>83,4</b>	<b>52,6</b>	<b>279,2</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	0,1	16,5	-	16,5
Reclassements	-	(0,6)	25,4	24,7
Cessions et sorties de périmètre	(141,9)	(1,2)	-	(143,1)
Amortissements	(1,4)	(24,0)	(12,5)	(37,9)
Dépréciations/reprises <sup>(2)</sup>	-	2,6	-	2,6
Variation de change	-	3,7	0,1	3,8
<b>31/12/2021</b>	<b>-</b>	<b>80,4</b>	<b>65,5</b>	<b>145,9</b>

(1) Correspond à l'immeuble occupé par le propriétaire situé 7, Place du Chancelier Adenauer, Paris (voir Note 1.1.2 Acquisitions/Cessions en 2021).

(2) Dépréciations/reprises de dépréciation des actifs Viparis conformément aux valeurs d'expertise.

## 5.3 ACTIFS INCORPORELS

### 5.3.1 PRINCIPES COMPTABLES

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)/DÉPRÉCIATION D'ACTIFS (IAS 36)

Les actifs non corporels qui sont identifiables, séparables et qui peuvent être vendus, transférés, concédés par licence, loués ou échangés, soit de façon individuelle, soit dans le cadre d'un contrat avec un actif ou un passif lié, ou qui résultent de droits contractuels ou autres droits légaux, que ces droits soient cessibles, séparables ou non, sont comptabilisés en immobilisations incorporelles. Après leur comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et pertes de valeur éventuelles.

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur ladite durée.

Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d'utilité indéterminée ne sont pas amorties.

Les durées d'utilité des immobilisations incorporelles sont examinées chaque année.

Un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur et au moins une fois par an pour les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. La juste valeur de chaque actif est déterminée par des experts qualifiés indépendants en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (*Discounted Cash-Flows*). Si la valeur d'expertise de l'actif incorporel est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Les actifs incorporels sont :

- L'activité de Gestion immobilière aux États-Unis et au Royaume-Uni ;
- L'activité de Développement, Design et Construction (DD&C) aux États-Unis et au Royaume-Uni ;
- L'activité Aéroports aux États-Unis ;
- La marque commerciale Westfield ;
- Les droits et salons : correspond principalement aux entités Viparis ; et
- Les autres actifs incorporels.

Les actifs incorporels concernant les activités de Gestion Immobilière, DD&C et Aéroports correspondent à la valeur des contrats identifiés pour ces activités à la date d'acquisition de Westfield. Ils correspondent aux contrats avec les centres commerciaux détenus en contrôle conjoint, en application de la norme IFRS 11, et aux contrats avec les opérateurs d'Aéroports et/ou autorités locales. Les contrats ont été analysés séparément pour les centres *Flagships* et régionaux car ils présentent des caractéristiques différentes.

La valeur de la marque Westfield correspond au surplus de valeur qui n'a pas déjà été valorisé dans la valeur des centres commerciaux.

La durée de vie des contrats de Gestion Immobilière des centres *Flagships* est considérée comme indéterminée car ces contrats n'ont pas de date de fin et URW est l'unique gestionnaire d'actif, aussi longtemps qu'il reste copropriétaire du centre commercial. La durée de vie de la marque Westfield est également considérée comme indéterminée. C'est pourquoi ces actifs incorporels ne sont pas amortis mais testés pour dépréciation.

Les autres actifs incorporels sont amortis sur leur durée de vie :

- Contrats de Gestion immobilière avec les centres régionaux : trois ans ;
- Contrats DD&C : entre un et quatre ans ; et
- Activité Aéroports : trois ans.

## 5.3.2 TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur nette (M€)	Gestion Immobilière /DD&C/ Aéroports <sup>(2)</sup>	Marque	Droits et salons	Autres actifs incorporels	Total
<b>31/12/2019</b>	<b>377,3</b>	<b>425,8</b>	<b>165,3</b>	<b>16,0</b>	<b>984,4</b>
Acquisitions	-	-	-	8,9	8,9
Amortissements	(72,3)	-	(2,0)	(15,9)	(90,2)
Dépréciations/reprises	13,1	-	(44,6)	-	(31,5)
Variation de change	(22,1)	-	-	(1,4)	(23,6)
Reclassements	-	-	-	28,2	28,2
<b>31/12/2020</b>	<b>296,0</b>	<b>425,8</b>	<b>118,7</b>	<b>35,9</b>	<b>876,3</b>
Acquisitions	-	-	-	8,0	8,0
Amortissements	(31,9)	-	(2,0)	(15,7)	(49,6)
Dépréciations/reprises <sup>(1)</sup>	(30,1)	-	18,4	-	(11,7)
Variation de change	20,0	-	-	1,3	21,3
Reclassements	-	-	-	0,6	0,6
<b>31/12/2021</b>	<b>253,9</b>	<b>425,8</b>	<b>135,1</b>	<b>30,0</b>	<b>844,8</b>

(1) Le montant de la dépréciation concerne principalement l'activité de Gestion Immobilière au Royaume-Uni, partiellement compensé par la reprise de la dépréciation des actifs incorporels Congrès & Expositions.

(2) Au 31 décembre 2021, les activités aéroportuaires aux États-Unis sont entièrement amorties ainsi que le DD&C au Royaume-Uni.

L'une des principales hypothèses utilisées pour évaluer les contrats de Gestion immobilière, les contrats de DD&C et la Marque, est le taux d'actualisation qui est compris entre 8,0 % et 10,0 %.

### GESTION IMMOBILIÈRE ET DD&C

Une hausse de +25 points de base du taux d'actualisation des actifs incorporels Gestion immobilière et DD&C, tel que déterminé au 31 décembre 2021, entraînerait une dépréciation supplémentaire de -9,4 M€.

Une baisse de -10 points de base du taux de croissance à long terme des actifs incorporels Gestion immobilière et DD&C, tel que déterminé au 31 décembre 2021, entraînerait une dépréciation supplémentaire de -2,8 M€.

### MARQUE

En ce qui concerne la Marque, le test de dépréciation a été effectué par des experts externes indépendants. Il n'a donné lieu à aucune dépréciation.

Une hausse de +25 points de base du taux d'actualisation de la Marque, tel que déterminé au 31 décembre 2021, ne donnerait lieu à aucune dépréciation. Une dépréciation serait nécessaire à partir d'une hausse de +26 points de base du taux d'actualisation.

Une baisse de -10 points de base du taux de croissance à long terme de la Marque, tel que déterminé au 31 décembre 2021, ne donnerait lieu à aucune dépréciation. Une dépréciation serait nécessaire à partir d'une baisse de -36 points de base du taux de croissance à long terme.

### DROITS ET SALONS

Au 31 décembre 2021, des tests de dépréciation ont été effectués sur la base d'évaluations des actifs incorporels de Viparis établies par des experts externes indépendants et une reprise de dépréciation de +18,4 M€ a été constatée.

Une hausse de +25 points de base du coût moyen pondéré du capital des actifs incorporels de Viparis, tel que déterminé au 31 décembre 2021, aurait un impact négatif de -29,3 M€ (-6,5 %) sur la valeur d'expertise des actifs incorporels et entraînerait une dépréciation supplémentaire de -10,4 M€.

## 5.4 ÉCARTS D'ACQUISITION

### 5.4.1 PRINCIPES COMPTABLES

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 Révisée.

L'écart d'acquisition est évalué comme étant l'excédent de la contrepartie transférée, du montant de toute participation ne donnant pas le contrôle détenue par l'entreprise acquise, de la juste valeur des titres de capitaux propres précédemment détenus par l'acquéreur dans l'entreprise acquise (si applicable), par rapport au solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris. Si, après réexamen, le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris est supérieur à la contrepartie transférée, au montant de toute participation ne donnant pas le contrôle détenue par l'entreprise acquise et, à la juste valeur des titres de capitaux propres précédemment détenus par l'acquéreur dans l'entreprise acquise (si applicable), l'excédent est considéré comme un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses et est comptabilisé en résultat net à la date d'acquisition.

La norme IFRS 3 Révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification de l'écart d'acquisition.

#### ÉVALUATION ET PERTE DE VALEUR DES ÉCARTS D'ACQUISITION

L'écart d'acquisition est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation au minimum une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur. Pour la réalisation de ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT).

Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres groupes d'actifs.

Si la valeur comptable d'un écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée en résultat. Les pertes de valeur relatives à des écarts d'acquisition ne peuvent pas faire l'objet d'une reprise.

#### ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT À L'OPTIMISATION FISCALE SUR LES IMPÔTS DIFFÉRÉS

Il s'agit des écarts d'acquisition issus de la reconnaissance d'impôts différés à la date du regroupement d'entreprises. Ils sont calculés par différence entre les impôts différés comptabilisés au bilan selon IAS 12, et les impôts effectifs à verser en cas de vente via une cession de titres. En conséquence, les tests de dépréciation menés sur ces écarts d'acquisition à chaque clôture consistent à comparer la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition aux gains d'optimisation fiscale attendus sur les impôts différés.

#### ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT À LA VALEUR DE L'ACTIVITÉ DE SERVICES IMMOBILIERS (*FEE BUSINESS*)

Écart d'acquisition correspondant aux activités suivantes : Gestion immobilière, Aéroports et Développement, Design et Construction (DD&C).

Des tests de dépréciation sont effectués une fois par an, ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur, sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants et utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (*Discounted Cash-Flows*).

La valeur attribuable à l'activité de Gestion immobilière a été affectée aux États-Unis, au Royaume-Uni et à l'Allemagne, la valeur attribuable à l'activité de DD&C a été affectée aux États-Unis et au Royaume-Uni et la valeur correspondante aux activités Aéroports a été affectée aux États-Unis, selon l'évaluation externe.

L'écart d'acquisition correspondant à la valeur de l'activité de services immobiliers aux États-Unis et au Royaume-Uni a été intégralement déprécié sur l'exercice 2020.

#### ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT AUX SYNERGIES ET AU PERSONNEL

L'écart d'acquisition correspondant à l'acquisition de Westfield a été affecté par zone géographique qui est le niveau le plus bas auquel l'écart d'acquisition est suivi pour les besoins de la gestion interne.

L'affectation par zone géographique a été réalisée sur la base des synergies de coûts et revenus attendues suite au regroupement d'entreprises.

Les coûts et les synergies de revenus attendus ont été affectés aux États-Unis, au Royaume-Uni, aux Centres Commerciaux en France, en Espagne, en Europe centrale et dans les Pays nordiques.

La valeur attribuable à la part du personnel acquis a été affectée aux États-Unis et au Royaume-Uni.

L'écart d'acquisition affecté aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Espagne et dans les Pays nordiques a été intégralement déprécié sur l'exercice 2020.

#### Tests de dépréciation :

Dans la mesure où les zones géographiques sont les niveaux les plus bas auquel l'écart d'acquisition est suivi pour les besoins de la gestion interne, les tests de dépréciation sont réalisés au niveau de la zone géographique, conformément à IAS 36 pour les groupes d'UGTs.

Les zones géographiques sur lesquelles l'écart d'acquisition a été affecté font l'objet d'un test de dépréciation par comparaison entre la valeur de l'actif net de la zone géographique (basée sur les informations sectorielles présentées dans la Note 4.5.2 « *Éléments de l'état de situation financière par activité en proportionnelle* ») et la valeur recouvrable de la zone géographique qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité.

La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, calculée en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (*Discounted Cash-Flows*), sur la base du *Business Plan* à cinq ans (« 5YBP ») approuvé par le Directoire et le Conseil de surveillance.

Tout en utilisant la même méthode et le même modèle de test de dépréciation que ceux utilisés par le Groupe en 2019 et 2020, les incertitudes actuelles quant à l'impact de la COVID-19 sur l'économie en général, le rythme de la reprise économique et l'impact sur les activités du Groupe ont été prises en compte dans les flux de trésorerie et les principaux paramètres utilisés pour le test de dépréciation.

Le Groupe a procédé aux tests de dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à chaque zone géographique au 31 décembre sur la base :

- Du résultat du *Business Plan* à cinq ans (« 5YBP ») de 2022-2026 détaillé par segment géographique (incluant un compte de résultat détaillé, les investissements et les cessions envisagés) ;

- Des taux d'actualisation avant impôts par segment géographique, basés sur le coût moyen pondéré du capital par région, qui reflète l'appréciation actuelle des taux d'intérêt de marché, ainsi que le risque spécifique à chaque segment géographique au 31 décembre 2021. Ces taux d'actualisation ont également été comparés aux taux d'actualisation utilisés par les évaluateurs pour l'évaluation des immeubles de placement au 31 décembre 2021, et la cohérence entre ces taux a été vérifiée ;
- D'une affectation des frais de fonctionnement du siège aux segments géographiques, au prorata de leurs Loyers nets respectifs ; et
- D'un calcul de flux de trésorerie actualisés pour chaque segment géographique sur une durée de dix ans, identique à la méthode appliquée par les évaluateurs du Groupe, et une valeur terminale actualisée, à laquelle un taux de croissance à long terme estimé au 31 décembre 2021 est appliqué.

Une comparaison a été faite, pour chaque zone géographique, entre :

- La valeur d'usage de la zone géographique au 31 décembre telle que déterminée ci-dessus ; et
- La valeur de l'actif net de la zone géographique au 31 décembre, basée sur les informations sectorielles présentées dans la Note 4.5.2 « *Éléments de l'état de situation financière par activité en proportionnelle* ».

## ÉCART D'ACQUISITION LIÉ À LA CAPACITÉ À GÉNÉRER DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Cet écart d'acquisition correspond à l'activité d'URW Germany.

Des tests de dépréciation sont effectués une fois par an au 31 décembre, ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur, sur la base d'évaluations réalisées par des experts externes indépendants et utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (*Discounted Cash-Flows*).

## 5.4.2 TABLEAU DE VARIATION DES ÉCARTS D'ACQUISITION

Au 31 décembre 2021, les écarts d'acquisition se décomposent comme suit :

Valeur nette (M€)	31/12/2020	Cession	Dépréciation	Variation de change	31/12/2021
Valeur optimisée des impôts différés	199,5	(23,0)	-	-	176,6
Activité de services immobiliers	119,3	-	-	-	119,3
Synergies, personnel et capacité à générer des projets de développement	929,3	-	(145,9)	-	783,4
<b>Total URW</b>	<b>1 248,1</b>	<b>(23,0)</b>	<b>(145,9)</b>	<b>-</b>	<b>1 079,2</b>

L'affectation par zone géographique de cet écart d'acquisition se ventile comme suit :

(M€)	Centres Commerciaux France	Europe centrale	Autriche	Allemagne	Autres	Total
<b>Écart d'acquisition au 31 décembre 2020</b>	<b>731,0</b>	<b>255,4</b>	<b>72,9</b>	<b>178,5</b>	<b>10,3</b>	<b>1 248,1</b>
Cession	-	(23,0)	-	-	-	(23,0)
Dépréciation	-	(145,2)	-	(0,7)	-	(145,9)
Variation de change	-	-	-	-	-	-
<b>Écarts d'acquisition au 31 décembre 2021</b>	<b>731,0</b>	<b>87,3</b>	<b>72,9</b>	<b>177,8</b>	<b>10,3</b>	<b>1 079,2</b>

Le Groupe effectue un test de dépréciation pour chaque catégorie d'écart d'acquisition.

## ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT À L'OPTIMISATION FISCALE SUR LES IMPÔTS DIFFÉRÉS

La baisse de -23,0 M€ en Europe centrale est due à l'impact de la cession de 60 % d'Aupark, dont l'écart d'acquisition était justifié par de l'optimisation fiscale (voir Note 1.1.2 Acquisition/Cessions en 2021).

Au 31 décembre 2021, aucune dépréciation complémentaire n'a été constatée.

## ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT À LA VALEUR DE L'ACTIVITÉ DE SERVICES IMMOBILIERS (FEE BUSINESS)

Au 31 décembre 2021, aucune dépréciation complémentaire n'a été constatée.

Les principaux paramètres pour le calcul de la valeur d'usage sont le coût moyen pondéré du capital (CMPC), le taux de croissance à long terme et le taux de croissance annuel moyen (TCAM) des Loyers nets, indiqués dans le tableau ci-dessous.

	Centres Commerciaux France	Europe centrale
<b>31 décembre 2020</b>		
CMPC avant impôt en %	6,00 %	6,85 %
Taux de croissance à long terme en %	1,40 %	2,30 %
TCAM des loyers nets en %	3,82 %	2,66 %
<b>31 décembre 2021</b>		
CMPC avant impôt en %	6,00 %	8,00 %
Taux de croissance à long terme en %	1,40 %	2,20 %
TCAM des loyers nets en %	4,41 %	2,98 %

Une augmentation du CMPC, une diminution du taux de croissance à long terme ou une diminution du taux de croissance annuel moyen (TCAM) des Loyers nets tels que déterminés au 31 décembre 2021 ne conduiraient pas nécessairement à une valeur d'usage inférieure à la valeur de l'actif net étant donné que la valeur de l'actif net inclut les immeubles de placements évalués à la juste valeur. Ces changements entraîneraient une baisse de la juste valeur des immeubles de placement et par conséquent de la valeur de l'actif net.

C'est pourquoi l'impact d'un tel changement doit être regardé de façon combinée, avec la valeur d'usage et la valeur d'actif net, pour évaluer l'impact net sur les états financiers.

## ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT AUX SYNERGIES, PERSONNEL ET CAPACITÉ À GÉNÉRER DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Au 31 décembre 2021, une dépréciation de -0,7 M€ a été constatée sur l'écart d'acquisition correspondant à la capacité à générer des projets de développement en Allemagne.

Au 31 décembre 2021, une dépréciation totale de -145,2 M€ a été comptabilisée en Europe centrale.

Une hausse de +25 points de base du CMPC tel que déterminé au 31 décembre 2021, sans aucun changement du taux de croissance à long terme ou du TCAM des Loyers nets, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

Une baisse de -10 points de base du taux de croissance à long terme tel que déterminé au 31 décembre 2021, sans aucun changement du CMPC ou du TCAM des Loyers nets, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

Une baisse de -50 points de base du TCAM des Loyers nets tel que déterminé au 31 décembre 2021, sans aucun changement du CMPC ou du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

## 5.5 SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS

Ce poste enregistre les variations de juste valeur constatées sur les immeubles de placement, les dépréciations et reprises comptabilisées sur les actifs corporels et incorporels et l'amortissement de la juste valeur des actifs comptabilisés dans le cadre de l'allocation du prix d'acquisition.

(M€)	2021	2020
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	(1 116,2)	(4 676,2)
Centres Commerciaux	(1 176,8)	(4 458,3)
Bureaux & Autres	167,2	(0,9)
Congrès & Expositions	(106,6)	(216,9)
Immeubles de placement évalués au coût	(40,1)	(46,2)
Actifs corporels et incorporels	(41,0)	(114,9)
Total	(1 197,3)	(4 837,2)

## 5.6 DÉCAISSEMENTS LIÉS AUX TRAVAUX ET AUX ACQUISITIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS (ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS)

En 2021, les décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers s'élèvent à 888,9 M€. Ce montant comprend les acquisitions, les coûts d'acquisition capitalisés, les travaux ainsi que les dépenses capitalisées et est corrigé de la variation des dettes sur investissements de la période.



## NOTE 6. TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

### 6.1 PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont détaillés dans la Note 3.1.1 « *Périmètre et méthodes de consolidation* ».

Suite à l'acquisition de Westfield, le Groupe détient des participations significatives en copropriété dans un certain nombre d'actifs, principalement aux États-Unis *via* des partenariats ou des *trusts* (fiducies). Ces coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le Groupe et ses coentreprises utilisent des méthodes comptables uniformes.

### 6.2 ÉVOLUTION DES TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

(M€)	31/12/2021	31/12/2020
Titres de sociétés mises en équivalence	7 370,5	7 617,2
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	915,7	753,0
Total titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence <sup>(1)</sup>	8 286,2	8 370,3

(1) Correspond principalement aux sociétés de centres commerciaux.

### QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE ET INTÉRÊTS SUR CRÉANCES

Ce poste se ventile de la façon suivante :

(M€)	2021			2020		
	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat
Total quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	346,3	(916,8)	(570,5)	306,4	(1 958,9)	(1 652,4)
Total intérêts sur créances des sociétés mises en équivalence	25,1	-	25,1	24,8	-	24,8

(1) Correspond essentiellement à la variation de juste valeur des immeubles de placement sous-jacents et aux impôts différés liés.

## 6.3 COENTREPRISES

Conformément à IFRS 11, les coentreprises sont les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose contractuellement d'un contrôle conjoint et d'un droit sur les actifs nets.

### 6.3.1 DESCRIPTION DES PRINCIPALES COENTREPRISES COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Les principaux actifs en contrôle conjoint comptabilisés par mise en équivalence sont les suivants :

Nom de l'actif	Zone géographique	% d'intérêt au 31/12/2021	% d'intérêt au 31/12/2020
Westfield Stratford City	Royaume-Uni	50,0 %	50,0 %
Metropole Zlicin	Europe centrale	50,0 %	50,0 %
Westfield Rosny 2	France	26,0 %	26,0 %
Westfield CentrO	Allemagne	50,0 %	50,0 %
Paunsdorf Center	Allemagne	25,5 %	25,5 %
Westfield Annapolis	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield Culver City	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield Garden State Plaza	États-Unis	50,0 %	50,0 %
Westfield Montgomery	États-Unis	50,0 %	50,0 %
Westfield Santa Anita	États-Unis	49,3 %	49,3 %
Westfield Southcenter	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield Topanga	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield UTC	États-Unis	50,0 %	50,0 %
Westfield Valley Fair	États-Unis	50,0 %	50,0 %
Aupark Bratislava	Europe centrale	40,0 %	100 %

Les principaux partenariats contrôlés comptabilisés par mise en équivalence sont présentés ci-dessous :

#### WESTFIELD STRATFORD CITY (LONDRES, ROYAUME-UNI)

Westfield Stratford City est une coentreprise avec Canneth Limited Partnership Inc.

Le partenariat est dirigé par un « *business manager* », qui est une société détenue conjointement par les deux partenaires. Ce « *business manager* » dispose de pouvoirs étendus pour diriger l'entreprise. Le budget, les investissements et plusieurs autres décisions importantes relatives au financement de l'actif, à l'approbation de toute rénovation ou développement, ou à des cessions, nécessitent l'approbation des deux partenaires. Par conséquent, en vertu de la norme IFRS 10, Westfield Stratford City est contrôlée conjointement par les deux partenaires.

#### PARTENARIATS AUX ÉTATS-UNIS

Selon les conventions de copropriété et de gestion immobilière conclues avec les partenaires des coentreprises, le Groupe n'est pas autorisé à exercer un contrôle sur ces participations alors même que le Groupe détient plus de 50% du capital et des droits de vote. Les décisions importantes requièrent l'approbation à la fois du Groupe et des partenaires des coentreprises et les budgets de fonctionnement et d'immobilisation doivent être approuvés par le Comité de direction (les deux propriétaires ont une représentation égale dans ce comité). Le Groupe exerce donc un contrôle conjoint sur ces investissements, qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

#### WESTFIELD CENTRO (ALLEMAGNE)

Westfield CentrO, un centre commercial leader situé à Oberhausen, est détenu conjointement par le Groupe et par Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB).

Ce partenariat est dirigé par un Conseil d'administration composé de six membres, trois désignés par URW et trois par CPPIB.

Les activités pertinentes sont la location, l'équipement, la construction, la rénovation ainsi que la gestion courante, l'entretien et la maintenance de ces actifs.

Le processus de décision pour toutes ces activités pertinentes requiert l'approbation des deux partenaires.

Ainsi, ces sociétés, qui sont des coentreprises, sont comptabilisées par mise en équivalence.

## 6.3.2 SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE DES COENTREPRISES

Les principaux éléments de la situation financière consolidée et du compte de résultat des coentreprises sont présentés ci-dessous de manière agrégée. Il s'agit d'éléments en part du Groupe incluant les retraitements de consolidation.

### SOCIÉTÉS PROPRIÉTAIRES DE CENTRES COMMERCIAUX ET DE SITES DE CONGRÈS & EXPOSITIONS

(M€)	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement	9 036,5	9 013,7
Autres actifs non courants	14,9	10,0
Actifs courants	389,7	323,8
<b>Total Actif</b>	<b>9 441,1</b>	<b>9 347,5</b>
Capitaux propres retraités	6 551,7	6 786,0
Impôts différés passif	121,4	101,8
Emprunts internes	468,8	329,0
Emprunts externes <sup>(1)</sup>	2 073,6	1 939,1
Autres passifs non courants	19,6	14,0
Passifs courants	206,0	177,7
<b>Total Passif</b>	<b>9 441,1</b>	<b>9 347,5</b>

(1) Inclut les emprunts courants et non courants.

(M€)	2021	2020
Loyers nets	352,4	342,0
Mise à juste valeur des immeubles de placement	(868,5)	(1 715,2)
Résultat net	(573,1)	(1 456,9)

## 6.3.3 HYPOTHÈSES DE VALORISATION ET SENSIBILITÉS

Les tableaux suivants présentent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe comptabilisés par mise en équivalence.

### CENTRES COMMERCIAUX

Tous les centres commerciaux sont évalués à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés et/ou la méthode par le rendement.

Centres Commerciaux – 31/12/2021		Taux de rendement	Loyer en € par m <sup>2</sup> <sup>(a)</sup>	Taux d'actualisation <sup>(b)</sup>	Taux de capitalisation <sup>(c)</sup>	TCAM des Loyers nets <sup>(d)</sup>
Europe	Max	6,7 %	916	8,7 %	6,8 %	3,8 %
	Min	4,4 %	127	6,2 %	4,3 %	2,3 %
	Moyenne pondérée	5,3 %	364	7,0 %	5,5 %	2,8 %
États-Unis	Max	8,1 %	965	9,5 %	8,0 %	13,1 %
	Min	3,1 %	288	5,8 %	4,3 %	1,8 %
	Moyenne pondérée	4,2 %	561	6,8 %	5,1 %	6,0 %

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs droits inclus. Les actifs vacants, les actifs faisant objet d'une offre et les actifs en restructuration ne sont pas inclus dans le calcul du Min et du Max. Les actifs en développement ou non contrôlés ne sont pas inclus dans ce tableau. Les actifs UK sont inclus dans ce tableau.

(a) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et par m<sup>2</sup>.

(b) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

(d) TCAM des Loyers nets, déterminé par l'expert (sur six à dix ans en fonction de la durée du modèle DCF utilisé).

Une augmentation de +25 points de base des taux de rendement, principal indicateur des modèles d'évaluation, ferait diminuer de -459 M€ (ou -5,2 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW en contrôle conjoint (hors actifs en développement).

Une augmentation de +25 points de base des taux d'actualisation ferait diminuer de -168 M€ (ou -1,9 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW en contrôle conjoint (hors actifs en développement).

Une augmentation de +10 points de base des taux de capitalisation ferait diminuer de -113 M€ (ou -1,3 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW en contrôle conjoint (hors actifs en développement).

Une baisse de -5 % des hypothèses de valeurs locatives estimées des experts lors des signatures de baux pendant la période modélisée ferait diminuer de -424 M€ (ou -4,8 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW en contrôle conjoint (hors actifs en développement).

## 6.4 ENTITÉS ASSOCIÉES

Les entités associées sont les sociétés dans lesquelles le Groupe n'exerce pas de contrôle mais a une influence notable conformément à IAS 28 R.

### 6.4.1 DESCRIPTION DES PRINCIPALES ENTITÉS ASSOCIÉES COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Les principales entités associées correspondent aux actifs suivants :

- Foncière Crossroads qui détient les centres commerciaux Aéroville et So Ouest en région parisienne, Rennes Alma à Rennes, Toison d'Or à Dijon et Confluence à Lyon, ainsi que l'hôtel Novotel Lyon Confluence ;
- L'ensemble immobilier Zlote Tarasy (Varsovie) ;
- Gropius Passagen (Berlin) ; et
- Starwood I, Starwood II et Blum (États-Unis).

Actuellement, URW a convenu de détenir une participation de 45,8 % dans Foncière Crossroads et gère les centres commerciaux pour le compte de cette dernière par le biais de contrats de gestion à long terme.

Foncière Crossroads est dirigée par un Président. URW ne peut pas être désigné comme Président tant qu'il gère les centres commerciaux. La proportion des droits de vote nécessaires pour la prise de décisions sur les activités pertinentes de Foncière Crossroads est réalisée par plus d'une combinaison des parties convenues.

Par conséquent, URW a seulement une influence notable sur Foncière Crossroads qui est comptabilisée par mise en équivalence.

### CINQ CENTRES COMMERCIAUX EN FRANCE DÉTENUS PAR LE CONSORTIUM D'INVESTISSEURS FORMÉ PAR CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES, LA FRANÇAISE ET URW

Le 29 mai 2020, URW a finalisé la cession d'un portefeuille de cinq centres commerciaux en France (Aéroville et So Ouest en région parisienne, Rennes Alma à Rennes, Toison d'Or à Dijon et Confluence à Lyon) à l'entité Foncière Crossroads formée par Crédit Agricole Assurances, La Française et URW.

### ENSEMBLE IMMOBILIER ZLOTE TARASY

Le Groupe est l'unique associé commanditaire d'un fonds qui détient 100 % de la société *holding* Warsaw III qui détient 100 % de l'ensemble immobilier Zlote Tarasy (Varsovie). Conformément aux restrictions imposées au Groupe par les autorités polonaises de la concurrence relatives aux acquisitions des centres Westfield Arkadia et Wilenska en juillet 2010, la gestion de la société *holding* Warsaw III, du centre commercial et du parking n'est pas assurée par URW. Par conséquent, le Groupe ne contrôle pas cet actif et l'ensemble immobilier Zlote Tarasy est comptabilisé par mise en équivalence.

## 6.4.2 SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE DES ENTITÉS ASSOCIÉES

Les principaux éléments de la situation financière et du compte de résultat des entités associées sont présentés ci-dessous de manière agrégée. Il s'agit d'éléments en part du Groupe incluant les retraitements de consolidation.

### SOCIÉTÉS PROPRIÉTAIRES DE CENTRES COMMERCIAUX

(M€)	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement <sup>(1)</sup>	1 832,9	1 944,2
Autres actifs non courants	25,2	3,4
Actifs courants	115,8	104,6
<b>Total Actif</b>	<b>1 973,9</b>	<b>2 052,2</b>
Capitaux propres retraités	747,6	764,7
Impôts différés passif	113,3	112,0
Emprunts internes	447,0	424,0
Emprunts externes	569,2	647,0
Autres passifs non courants	48,0	42,6
Passifs courants	48,8	61,9
<b>Total Passif</b>	<b>1 973,9</b>	<b>2 052,2</b>

(1) La baisse provient principalement de la cession d'entités associées et des centres commerciaux aux États-Unis en cours de saisie.

(M€)	2021	2020
Loyers nets	91,0	74,5
Mise à juste valeur des immeubles de placement	(51,7)	(211,7)
Résultat net	2,6	(195,5)

## 6.5 TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIÉES (COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES)

Les états financiers consolidés comprennent l'ensemble des sociétés figurant dans le périmètre de consolidation.

La société mère est la Société Unibail-Rodamco-Westfield SE.

Il n'existe pas, à la connaissance du Groupe, de pactes d'actionnaires ni de personnes ou groupes de personnes exerçant ou pouvant exercer un contrôle sur le Groupe.

Les principales transactions effectuées avec les parties liées sont celles faites avec les sociétés mises en équivalence.

(M€)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Sociétés propriétaires de Centres Commerciaux et de sites de Congrès &amp; Expositions</b>		
Prêts accordés <sup>(1)</sup>	963,1 <sup>(2)</sup>	754,1
Intérêts comptabilisés	25,1	24,8
Compte courant au débit	18,4	19,1
Compte courant au crédit	(35,0)	(28,9)
Honoraires de gestion d'actifs et autres honoraires	204,2	186,4

(1) Correspond à 100 % du financement de l'investissement dans les coentreprises et entreprises associées.

(2) Dont 915,7 M€ (753,0 M€ en 2020) correspondant à la part du Groupe dans le financement des coentreprises et entités associées.

Toutes ces opérations sont consenties à des prix de marché.

Aucune transaction entre parties liées n'a eu d'impact significatif sur la situation financière ou les résultats du Groupe.

## NOTE 7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS

### 7.1 PRINCIPES COMPTABLES

#### 7.1.1 INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 32/IFRS 7/IFRS 9/IFRS 13)

##### CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS

Sous IFRS 9, lors de sa comptabilisation initiale, un actif financier est classé en actif évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (JVpCP) ou à la juste valeur par le biais du compte de résultat (JVpR). Pour le classement et l'évaluation des actifs financiers, la norme IFRS 9 s'appuie sur le modèle de gestion ainsi que sur l'analyse des caractéristiques contractuelles des flux de trésorerie.

L'actif financier est classé et évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont satisfaites et s'il n'est pas évalué à la JVpR :

- L'objectif du modèle de gestion est uniquement de détenir des actifs financiers pour encaisser des flux de trésorerie contractuels ; et
- Les termes contractuels permettent d'établir que les flux de trésorerie respectent les caractéristiques d'un financement simple : remboursements de nominal et versements d'intérêts sur le nominal restant dû.

Un actif financier est classé et évalué à la JVpCP si les deux conditions suivantes sont satisfaites et s'il n'est pas évalué à la JVpR :

- L'objectif du modèle de gestion est à la fois de détenir des actifs financiers pour encaisser des flux de trésorerie contractuels et de vendre des actifs financiers ; et
- Les termes contractuels permettent d'établir que les flux de trésorerie respectent les caractéristiques d'un financement simple : remboursements de nominal et versements d'intérêts sur le nominal restant dû.

À la comptabilisation initiale de titres de participation non détenus à des fins de transaction, le Groupe peut opter de manière irrévocable pour l'option de présenter la variation de juste valeur en autres éléments du résultat global. Cette option est prise par ligne de titres indépendamment des autres.

Tous les autres actifs financiers non classés en actif évalué au coût amorti ou en JVpCP comme décrit ci-dessus sont évalués en JVpR. Cela inclut tous les actifs financiers dérivés.

Un actif financier (à moins que ce soit une créance sans composante de financement significative initialement évaluée au coût de transaction) est initialement évalué à la juste valeur majorée, pour un actif non évalué à la JVpR, des coûts d'opération directement attribuables à l'acquisition.

Les méthodes comptables ci-après s'appliquent à l'évaluation ultérieure des actifs financiers du Groupe :

##### ACTIFS FINANCIERS À LA JVPR

Ces actifs sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Les gains et pertes, incluant tout intérêt ou dividendes, sont reconnus en résultat.

##### ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI

Ces actifs sont ultérieurement évalués au coût amorti en utilisant la méthode des taux d'intérêts effectifs (TIE). Le coût amorti est réduit par des pertes de valeur si nécessaire. Les produits d'intérêts, gains et pertes de change et pertes de dépréciation sont comptabilisés en résultat. Lors de la décomptabilisation, les gains et pertes sont comptabilisés en résultat.

##### ACTIFS FINANCIERS À LA JVPCP

Ces actifs sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Les produits d'intérêts calculés avec la méthode TIE, gains et pertes de change et pertes de dépréciation sont comptabilisés en résultat. Les autres gains et pertes sont reconnus en élément du résultat global. Lors de la décomptabilisation, les gains et pertes accumulés en élément du résultat global sont recyclés en résultat.

##### INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES À LA JVPCP

Il s'agit d'actifs financiers ultérieurement évalués à la juste valeur par résultat excepté dans le cas de l'option irrévocable de les classer en juste valeur par capitaux propres, auquel cas ils ne peuvent être reclassés.

Les dividendes sont comptabilisés en résultat à moins qu'ils ne représentent sans équivoque le recouvrement d'une part du coût d'investissement. Les autres gains et pertes sont reconnus en élément du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat.

##### PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers portant intérêts sont initialement évalués à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement imputables à l'émission et après la comptabilisation initiale au coût amorti en utilisant la méthode du TIE.

S'agissant d'une dette financière avec un dérivé incorporé et conformément à l'option proposée par la norme IFRS 9, le Groupe a opté pour la comptabilisation des ORNANes, nettes des frais et primes d'émission, dans leur intégralité à la juste valeur avec les variations de valeur ultérieures portées au compte de résultat. Elles apparaissent sur une ligne spécifique de l'état de situation financière pour leur juste valeur et de l'état du résultat global pour les variations de valeur ultérieures sauf les impacts de la variation du *spread* de crédit qui apparaissent dans les autres éléments du résultat global. La charge d'intérêts est comptabilisée selon le taux d'intérêt contractuel et figure dans l'état du résultat global dans le coût de l'endettement financier net.

Les autres passifs financiers non-dérivés sont comptabilisés à la JVpR.

## CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour couvrir son exposition aux risques de taux et de change.

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état de situation financière parmi les actifs ou passifs financiers. À l'exception des instruments financiers dérivés qualifiés de couverture de flux de trésorerie ou de couverture d'investissement net (voir ci-après), les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisées au compte de résultat de la période.

URW développe une stratégie de macro-couverture de sa dette et, à l'exception de certains dérivés sur devises, a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IFRS 9. Tous ces instruments dérivés sont en conséquence comptabilisés à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont enregistrées au compte de résultat.

Pour les contrats à terme qui couvrent économiquement des actifs et des passifs monétaires en devises étrangères et pour lesquels le Groupe n'applique pas la comptabilité de couverture, les variations de juste valeur sont constatées en compte de résultat.

Les variations de juste valeur des contrats à terme ainsi que les différences de change afférentes aux actifs et passifs monétaires font partie du résultat financier, puisque ces instruments relèvent d'opérations de couverture.

## INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Le Groupe, qui détient un groupe d'actifs et de passifs financiers, est exposé au risque de marché et au risque de crédit de chaque contrepartie tel que défini par IFRS 7. Le Groupe applique l'exception prévue par IFRS 13 (§ 48) qui permet l'évaluation à la juste valeur d'un groupe d'actifs ou d'un groupe de passifs sur la base du prix qui aurait été reçu pour vendre ou transférer une position nette vers un risque particulier dans une transaction plus ancienne entre acteurs du marché à la date d'évaluation dans des conditions de marché normales.

Afin de déterminer la position nette, le Groupe prend en compte les dispositions existantes afin d'atténuer l'exposition au risque de crédit dans l'éventualité d'une défaillance (*i.e.* un accord-cadre de compensation avec la contrepartie). L'évaluation de la juste valeur tient compte de la probabilité qu'une telle disposition serait légalement exécutoire en cas de défaillance.

L'évaluation des dérivés prend en compte le *Credit Valuation Adjustment* (CVA) et le *Debit Valuation Adjustment* (DVA).

Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, résulte du produit :

- De la valeur de marché totale que le Groupe a auprès de sa contrepartie, si elle est positive ;
- De la probabilité de défaut de cette contrepartie sur la durée moyenne, pondérée par la valeur nominale des dérivés comptabilisés avec ces derniers. Cette probabilité de défaut est issue du modèle Bloomberg, basée sur les valeurs de marché et issue des couvertures de défaillance des banques (CDS) ; et
- De la perte en cas de défaut suivant le standard de marché.

Le DVA est basé sur le risque de crédit d'URW correspondant à la perte à laquelle les contreparties du Groupe devraient faire face en cas de défaillance. Il résulte du produit :

- De la valeur de marché totale que le Groupe a auprès de sa contrepartie, s'il est négatif ;
- De la probabilité de défaut du Groupe sur la durée moyenne, pondérée par la valeur nominale du portefeuille total de dérivés. La probabilité de défaut du Groupe est issue du modèle de Bloomberg et basée sur la couverture de défaillance d'URW (CDS) ; et
- De la perte en cas de défaut suivant le standard de marché.

## 7.1.2 COÛTS DES EMPRUNTS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION (IAS 23)

Les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs sont intégrés au coût des actifs respectifs. Tous les autres coûts des emprunts sont comptabilisés en charges de la période où ils sont encourus. Les coûts des emprunts incluent les intérêts et autres coûts encourus pour la levée de ces emprunts.

Les frais financiers capitalisés sont déterminés chaque trimestre, en appliquant le coût moyen pondéré des emprunts du Groupe au montant de l'encours moyen des travaux réalisés, sauf en cas de

financement propre au projet. Dans ce cas, des coûts d'intérêts spécifiques au projet sont capitalisés.

La capitalisation des intérêts débute dès lors qu'un actif est reconnu en tant qu'un IPUC et/ou en tant que stock et se termine une fois le projet transféré en immeuble de placement, soit à la date de livraison aux locataires ou plus tôt si le projet est techniquement achevé ou encore quand l'actif est disponible à la vente.

## 7.1.3 ACTUALISATION DES DIFFÉRÉS DE PAIEMENT

Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

- Les paiements différés sur acquisitions d'actifs, de sociétés, de terrains sont actualisés jusqu'à la date de paiement ;

- Les provisions sur des passifs significatifs relevant de la norme IAS 37 sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent ; ou
- Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés, étant donné l'impact non significatif de l'actualisation.

## 7.2 RÉSULTAT FINANCIER

### 7.2.1 COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(M€)	2021	2020
Opérations sur titres	2,9	2,0
Autres intérêts financiers	14,7	10,4
Produits d'intérêts sur dérivés	194,6	235,8
<b>Sous-total produits financiers</b>	<b>212,2</b>	<b>248,1</b>
Opérations sur titres	(0,3)	(2,1)
Rémunération des emprunts obligataires et EMTNs	(485,3)	(506,4)
Intérêts et frais sur emprunts	(59,3)	(52,3)
Intérêts sur dettes de location	(46,9)	(46,4)
Intérêts sur actions de préférence	(6,0)	(12,0)
Intérêts sur avances des associés	(24,5)	(21,5)
Autres intérêts financiers	(5,5)	(6,5)
Charges d'intérêts sur dérivés	(91,5)	(75,8)
<b>Charges financières avant immobilisation des frais financiers</b>	<b>(719,3)</b>	<b>(722,9)</b>
Frais financiers immobilisés	41,2	43,3
<b>Sous-total charges financières nettes</b>	<b>(678,1)</b>	<b>(679,7)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(465,9)</b>	<b>(431,5)</b>

Les produits et charges financiers du tableau des flux de trésorerie consolidés correspondent aux montants décaissés ou encaissés des intérêts financiers payés ou reçus sur la période. Ils n'incluent aucun montant non décaissé tel que les intérêts courus non échus et les amortissements de frais et primes d'émission.

### 7.2.2 AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ET DETTES

(M€)	2021	2020
Mise à juste valeur des ORNANES	(2,9)	1,8
Impact du taux change	(29,3)	(83,6)
Restructuration des instruments de couvertures et mise à juste valeur des dérivés	(28,4)	(438,4)
Actualisation des dettes et autres éléments	(34,5)	(48,9)
<b>Total Résultat financier non récurrent</b>	<b>(95,1)</b>	<b>(569,1)</b>



## 7.3 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

### 7.3.1 ACTIFS FINANCIERS

La variation des actifs financiers s'explique principalement par des prêts vendeurs relatifs à des cessions d'actifs en France et en Europe centrale ainsi qu'à des titres de participation dans des sociétés non cotées aux États-Unis.

### 7.3.2 PRINCIPALES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT EN 2021

#### MARCHÉ OBLIGATAIRE :

Malgré des conditions de marché difficiles, le Groupe a sécurisé des liquidités supplémentaires et augmenté la maturité de sa dette, grâce aux émissions obligataires publiques suivantes (sous le programme EMTN) émises le 25 mai 2021 :

- 650 M€ avec un coupon de 0,75 % et une maturité de sept ans et cinq mois ; et
- 600 M€ avec un coupon de 1,375 % et une maturité de 12 ans.

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

#### ÉMISSION DE TITRES NÉGOCIABLES À COURT TERME :

D'autres ressources financières ont été obtenues sur les marchés court terme.

Le montant moyen des émissions court terme<sup>(1)</sup> en 2021 s'est élevé à 682 M€, inférieur au niveau de 2020 (1 364 M€ en moyenne en 2020) en raison d'une position de liquidité plus élevée en 2021.

### FACILITÉ DE CRÉDIT ET EXCÉDENT DE TRÉSORERIE :

En 2021, des financements additionnels à horizon moyen et long terme ont été levés sur le marché bancaire pour un montant de 3 950 M€ dont :

- La plus grande ligne de crédit indexée sur des objectifs de développement durable pour un REIT en Europe, pour un montant de 3 100 M€, avec une échéance de cinq ans. Cette facilité remplace 1 600 M€ de lignes de crédit qui devaient arriver à échéance en 2021 et 800 M€ qui devaient arriver à échéance en 2022, 2023 et 2024. Elle comprend de nouveaux financements pour un montant de 700 M€ provenant soit de nouvelles banques, soit de banques existantes augmentant leur exposition à URW ; et
- 850 M€ de lignes de crédit bilatérales avec une maturité moyenne de quatre ans.

#### DETTE HYPOTHÉCAIRE :

- Dans le cadre de la cession d'une participation de 45 % dans Westfield Shopping City Süd en juillet 2021, un prêt hypothécaire sans recours de 351 M€ a été mis en place avec une maturité de sept ans et un taux de 1,39 %. Cette dette est entièrement consolidée dans les comptes d'URW<sup>(2)</sup> ;
- Des financements hypothécaires sans recours ont également été mis en place par les coentreprises, dans lesquelles URW exerce un contrôle conjoint :
  - 229,5 M€ dans la coentreprise détenant Aupark dont URW détient 40 %. Ce financement n'est pas consolidé dans la dette IFRS d'URW et est comptabilisé à 40 % (92 M€) dans la dette proportionnelle d'URW ; et
  - 103,8 M€ dans la coentreprise détenant Aquaboulevard et Le Sextant dont URW détient 49 %. Ce financement n'est pas consolidé dans la dette IFRS d'URW et est comptabilisé à 49 % (51 M€) dans la dette proportionnelle d'URW.

### REMBOURSEMENTS DE DETTES

Afin d'optimiser l'utilisation de sa trésorerie, le Groupe a remboursé par anticipation 1 099 M€ de dettes en 2021 dont :

- 400 M€ relatifs à deux prêts hypothécaires arrivant à échéance en décembre 2021 et en décembre 2023 ;
- 257 M€ de l'obligation EMTN arrivant à échéance en octobre 2022 ; et
- 500 M\$ de l'obligation 144A arrivant à échéance en avril 2022.

(1) Neu CP.

(2) L'intégralité de cette dette hypothécaire, levée par la coentreprise détenant l'actif, et détenue à 55 % par URW, est consolidée à 100% au niveau du Groupe en IFRS et proportionnelle.

### 7.3.3 RÉPARTITION DE LA DETTE FINANCIÈRE ET DURÉE RESTANT À COURIR

	Courant			Total 31/12/2021	Total 31/12/2020
	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans		
Durée restant à courir (M€)					
<b>Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)</b>	<b>500,3</b>	-	-	<b>500,3</b>	<b>600,3</b>
Dettes principales	500,0	-	-	500,0	602,9
Mise à juste valeur de la dette	0,3	-	-	0,3	(2,6)
Intérêts courus	-	-	-	-	-
<b>Emprunts obligataires et EMTN</b>	<b>584,9</b>	<b>6 359,3</b>	<b>15 849,6</b>	<b>22 793,8</b>	<b>22 861,3</b>
Dettes principales <sup>(1)</sup>	522,6	6 363,6	15 846,8	22 733,0 <sup>(1)</sup>	22 808,5 <sup>(1)</sup>
Intérêts courus	242,9	-	-	242,9	239,8
Frais et primes d'émission d'emprunts	(86,5)	-	-	(86,5)	(81,1)
Prime de remboursement des obligations	(91,5)	-	-	(91,5)	(98,3)
Mise à juste valeur de la dette	(2,6)	(4,4)	2,8	(4,1)	(7,5)
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>238,8</b>	<b>584,4</b>	<b>560,9</b>	<b>1 384,2</b>	<b>1 927,6</b>
Dettes principales	242,8	591,3	560,9	1 395,1	1 932,7 <sup>(2)</sup>
Intérêts courus	5,4	-	-	5,4	32,6
Frais d'émission d'emprunts	(25,0)	-	-	(25,0)	(10,5)
Découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie	16,4	-	-	16,4	9,8
Mise à juste valeur de la dette	(0,8)	(6,9)	-	(7,7)	(37,1)
<b>Autres dettes financières</b>	<b>250,0</b>	<b>108,4</b>	<b>1 312,0</b>	<b>1 670,3</b>	<b>2 309,2</b>
Titres du marché interbancaire et de créances négociables	250,0	-	-	250,0	1 040,0
Intérêts courus sur titres du marché interbancaire et de créances négociables	-	-	-	-	-
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle <sup>(3)</sup>	-	108,4	1 312,0	1 420,3	1 269,2
<b>Emprunts liés à des contrats de location financière</b>	<b>32,3</b>	<b>183,4</b>	<b>569,2</b>	<b>784,9<sup>(4)</sup></b>	<b>828,8</b>
<b>Total Dettes financières</b>	<b>1 606,3</b>	<b>7 235,5</b>	<b>18 291,7</b>	<b>27 133,5</b>	<b>28 527,2</b>
Inclus dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente	-	-	-	-	203,5
<b>Total dettes financières nettes des dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente</b>	<b>1 606,3</b>	<b>7 235,5</b>	<b>18 291,7</b>	<b>27 133,5</b>	<b>28 323,7</b>

(1) Inclut l'impact de change sur la dette émise en monnaie étrangère pour un montant de +38,2 M€ au 31/12/2021 (+8,7 M€ au 31/12/2020). Le montant de 22 694,8 M€ présenté dans la Note sur les ressources financières prend en compte les instruments de couverture liés à la dette émise en devise étrangère.

(2) Inclut les dettes hypothécaires des actifs en cours de saisie aux États-Unis.

(3) Considérés comme non courants lorsqu'ils financent leurs actifs liés.

(4) Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2021, URW a conclu un nouvel avenant avec les autorités aéroportuaires de Los Angeles qui prévoit des réductions de loyer liées au loyer minimum annuel garanti, pour certains mois. Sur la base des termes de l'amendement, URW considère ces allègements comme une modification du bail selon la norme IFRS 16 et réstime la dette locative et le droit d'utilisation de l'actif sur la base d'informations connues (tels que le nombre de passagers) au 31 décembre 2021. À l'avenir, la dette locative (soit en substance les loyers fixes minimaux) et les droits d'utilisation devront être réestimés à chaque période de clôture pour tenir compte de l'évolution du nombre de passagers.

La variation de la dette financière par flux se présente comme suit :

	Flux de trésorerie <sup>(1)</sup>			Variation des intérêts courus <sup>(3)</sup>	Flux non cash				31/12/2021
	31/12/2020	Augmentation <sup>(2)</sup>	Diminution		Variation de périmètre <sup>(4)</sup>	Effets de change	Variations de juste valeur	Autres <sup>(5)</sup>	
<b>ORNANes</b>	<b>600,3</b>	-	(102,9)	-	-	-	2,9	-	<b>500,3</b>
<b>Emprunts obligataires et EMTN</b>	<b>22 861,3</b>	<b>1 228,0</b>	<b>(1 700,7)</b>	<b>(13,6)</b>	-	<b>377,4</b>	<b>3,8</b>	<b>37,5</b>	<b>22 793,8</b>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 927,6</b>	<b>327,2</b>	<b>(715,7)</b>	<b>(13,9)</b>	<b>(225,7)</b>	<b>51,4</b>	<b>9,1</b>	<b>24,0</b>	<b>1 384,2</b>
<b>Autres dettes financières</b>	<b>2 309,2</b>	<b>216,8</b>	<b>(855,0)</b>	-	<b>(0,5)</b>	-	-	<b>(0,1)</b>	<b>1 670,3</b>
<b>Emprunts liés à des contrats de location financière</b>	<b>828,8</b>	<b>18,1</b>	<b>(21,8)</b>	-	-	<b>25,1</b>	-	<b>(65,3)</b>	<b>784,9</b>
<b>Total</b>	<b>28 527,2</b>	<b>1 790,2</b>	<b>(3 396,1)</b>	<b>(27,5)</b>	<b>(226,2)</b>	<b>453,9</b>	<b>15,8</b>	<b>(3,9)</b>	<b>27 133,5</b>

(1) Les flux de trésorerie diffèrent de ceux dans l'État des flux de trésorerie consolidés principalement à cause de la variation des dépôts de garantie reçus.

(2) Net des frais et primes d'émission.

(3) La variation des intérêts courus est incluse dans les lignes Produits financiers/Charges financières de l'État des flux de trésorerie consolidés.

(4) La variation de périmètre inclut le changement de méthode de mise en équivalence à intégration globale du portefeuille O'Connor 2 suite au rachat des 47,4% restants dans les coentreprises détenant deux actifs aux États-Unis (Westfield Palm Desert et Westfield Trumbull) et ainsi que la déconsolidation du portefeuille O'Connor 1 (Westfield Broward, Westfield Citrus Park, Westfield Countryside et Westfield Sarasota) et de Westfield Palm Desert.

(5) La variation de la colonne « Autres » comprend les étalements de frais et primes sur EMTN et dettes auprès des établissements de crédit ainsi que les reconnaissances additionnelles de contrats de location financière en application d'IFRS 16.

## MATURITÉ DE LA DETTE PRINCIPALE COURANTE ET NON-COURANTE

(M€)	Courant		Non courant				Total 31/12/2021
	Moins d'1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	Plus de 5 ans	
ORNANES	500,0	-	-	-	-	-	500,0
Emprunts obligataires et EMTN	522,6	597,7	1 576,7	3 032,6	1 156,6	15 846,8	22 733,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	242,8	200,0	150,0	134,5	106,8	560,9	1 395,1
Titres du marché interbancaire et de créances négociables	250,0	-	-	-	-	-	250,0
Emprunts liés à des contrats de location financière	32,3	37,8	46,4	39,4	59,7	569,2	784,9
<b>Total</b>	<b>1 547,6</b>	<b>835,5</b>	<b>1 773,1</b>	<b>3 206,5</b>	<b>1 323,1</b>	<b>16 976,9</b>	<b>25 663,0</b>

### 7.3.4 OBLIGATIONS À OPTION DE REMBOURSEMENT EN NUMÉRAIRE ET/OU EN ACTIONS NOUVELLES ET/OU EXISTANTES (ORNANES)

Le détail des ORNANES au 31 décembre 2021 est présenté dans le tableau ci-dessous.

(M€)	Dettes à la juste valeur	Juste valeur comptabilisée au compte de résultat
ORNANES émises en 2014	-	(0,3)
ORNANES émises en 2015	500,3	(2,6)
<b>Total</b>	<b>500,3</b>	<b>(2,9)</b>

### 7.3.5 CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET EMTN (HORS ORNANES)

Dates d'émission	Taux	Devise	Encours au 31/12/2021 (M€)	Échéance
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	EUR	41,0	Novembre 2030
Octobre 2011	Taux fixe 4,10 %	EUR	27,0	Octobre 2031
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	EUR	20,0	Novembre 2031
Mai 2012	Taux fixe 3,196 %	EUR	425,0	Mai 2022
Février 2013	Taux fixe HKD swappé en EUR	HKD	79,2	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe HKD swappé en EUR	HKD	66,2	Mars 2025
Juin 2013	Taux fixe 2,500 %	EUR	467,0	Juin 2023
Octobre 2013	Taux fixe HKD swappé en EUR	HKD	45,3	Octobre 2025
Novembre 2013	Taux fixe CHF swappé en EUR	CHF	130,7	Novembre 2023
Février 2014	Taux fixe 2,50 %	EUR	643,7	Février 2024
Mars 2014	Taux fixe 3,08 %	EUR	20,0	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,08 %	EUR	30,0	Avril 2034
Juin 2014	Taux fixe 2,50 %	EUR	600,0	Juin 2026
Septembre 2014	Taux fixe 3,75 %	USD	882,9	Septembre 2024
Septembre 2014	Taux fixe 4,75 %	USD	441,5	Septembre 2044
Avril 2015	Taux fixe 1,375 %	EUR	655,0	Avril 2030
Avril 2015	Taux fixe 1,00 %	EUR	500,0	Mars 2025
Octobre 2015	Taux flottant (Erb3M + 81bps)	EUR	50,0	Octobre 2024
Novembre 2015	Taux fixe 2,066 %	EUR	30,0	Novembre 2030
Novembre 2015	Taux fixe HKD swappé en EUR	HKD	84,9	Novembre 2025
Décembre 2015	Taux fixe 2,1 % pendant 3 ans puis Constant Maturity Swap 10 ans (flooré à 0 % capé à 4 %)	EUR	70,0	Décembre 2030
Mars 2016	Taux fixe 1,375 %	EUR	500,0	Mars 2026
Mars 2016	Taux flottant (Erb6M+0 %, flooré à 0,95 %, capé à 3 %)	EUR	20,0	Mars 2027
Avril 2016	Taux fixe 1,125 %	EUR	500,0	Avril 2027
Avril 2016	Taux fixe 2,0 %	EUR	500,0	Avril 2036
Novembre 2016	Taux fixe 0,875 %	EUR	500,0	Février 2025
Décembre 2016	Taux fixe HKD swappé en EUR	HKD	56,6	Novembre 2026
Février 2017	Taux fixe 1,5 %	EUR	600,0	Février 2028
Mars 2017	Taux fixe 2,125 %	GBP	357,0	Mars 2025
Mars 2017	Taux fixe 2,625 %	GBP	595,0	Mars 2029
Mai 2017	Taux fixe 1,5 %	EUR	500,0	Mai 2029

Dates d'émission	Taux	Devise	Encours au 31/12/2021 (M€)	Échéance
Mai 2017	Taux fixe 2 %	EUR	500,0	Mai 2037
Juin 2017	Taux fixe 0,875 % SEK	SEK	58,5	Juin 2022
Juin 2017	Taux flottant SEK (Stib3M + 80bps)	SEK	39,0	Juin 2022
Mai 2018	Taux fixe 1,125 %	EUR	800,0	Septembre 2025
Mai 2018	Taux fixe 1,875 %	EUR	900,0	Janvier 2031
Mai 2018	Taux fixe 2,25 %	EUR	500,0	Mai 2038
Juin 2018	Coupon structuré sur CMS 15 ans	EUR	40,0	Juin 2033
Septembre 2018	Taux fixe 4,125 %	USD	441,5	Septembre 2028
Septembre 2018	Taux fixe 4,625 %	USD	441,5	Septembre 2048
Décembre 2018	Taux fixe 2 %	EUR	100,0	Décembre 2033
Février 2019	Taux fixe 1,75 %	EUR	750,0	Février 2034
Février 2019	Taux fixe 1 %	EUR	750,0	Février 2027
Juin 2019	Taux fixe 3,5 %	USD	662,2	Juin 2029
Juillet 2019	Taux fixe 1,75 %	EUR	500,0	Juillet 2049
Octobre 2019	Taux fixe 2,875 %	USD	662,2	Janvier 2027
Octobre 2019	Taux fixe 0,875 %	EUR	750,0	Mars 2032
Avril 2020	Taux fixe 2,625 %	EUR	800,0	Avril 2030
Avril 2020	Taux fixe 2,125 %	EUR	600,0	Avril 2025
Juin 2020	Taux fixe 2 %	EUR	750,0	Juin 2032
Décembre 2020	Taux fixe 0,625 %	EUR	1 000,0	Mai 2027
Décembre 2020	Taux fixe 1,375 %	EUR	1 000,0	Décembre 2031
Mai 2021	Taux fixe 0,75 %	EUR	650,0	Octobre 2028
Mai 2021	Taux fixe 1,375 %	EUR	600,0	Mai 2033
<b>Total</b>			<b>22 733,0</b>	

### 7.3.6 OBLIGATIONS CONTRACTUELLES LIÉES AUX EMPRUNTS

Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement (LTV)<sup>(1)</sup> était de 43,3 % (44,7 % au 31 décembre 2020).

Le *ratio* de couverture des intérêts par l'EBE (ICR) est de 3,3x<sup>(2)</sup> (3,5x au 31 décembre 2020).

Les niveaux des engagements du Groupe et les *ratios* correspondants sont fixés à :

Ratios financiers	31/12/2021	Lignes de crédit Europe	Lignes de crédit US	Obligations Rule 144A et Reg S
LTV	43,3 %	< 60 %	< 65 %	< 65 %
ICR	3,3x	> 2x	> 1,5x	> 1,5x
FFO/NFD <sup>(3)</sup>	5,0 %	> 4 %	na.	na.
Ratio d'endettement hypothécaire <sup>(4)</sup>	2,2 %	na.	< 50 %	< 45 %
Ratio d'actifs libres <sup>(5)</sup>	1,9x	na.	> 1,5x	> 1,25x

Ces *covenants* sont testés semestriellement sur la base des états financiers IFRS du Groupe.

(1) Ratio d'endettement = dette financière nette/valeur du patrimoine droits inclus, excluant 960 M€ d'écart d'acquisition au regard des *covenants* du Groupe en Europe. Le *ratio* d'endettement (LTV) était de 44,9 % sur une base proportionnelle.

(2) Le *ratio* de couverture d'intérêts sur la base proportionnelle était de 3,0x.

(3) 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.

(4) Dette hypothécaire/valeur des actifs.

(5) Actifs libres/dette non garantie.

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 selon les cas ;
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe nécessitent un *ratio* ICR supérieur à 2 x au niveau du Groupe ou de la société emprunteuse selon le cas ; et
- 71% de lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe incluent un *covenant* de FFO/NFD nette supérieur à 4 % pour le Groupe ou l'entité emprunteuse, selon le cas ;

Au vu de l'impact significatif sur les opérations du Groupe de la fermeture des centres commerciaux et des sites de Congrès & Expositions (C&E) en raison de la crise sanitaire de la COVID-19 durant le premier semestre 2021, URW a obtenu de ses prêteurs le renoncement (*Waiver*) à l'ensemble de leurs droits et recours pour l'année 2021 liés au potentiel non-respect du *ratio* FFO/NFD. Ce *ratio* est néanmoins resté supérieur au minimum requis par les *covenants* des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe.

## DETTE HYPOTHÉCAIRE SANS RECOURS :

Les dettes hypothécaires sans recours de certaines entités du Groupe comprennent des *covenants* :

	Niveau d'engagement	% de dette hypothécaire sans recours incluant ce type de <i>covenant</i>
Taux de rendement de la dette <sup>(1)</sup>	7 % - 7,5 %	21 %
ICR	1,25x - 3,5x	46 %
LTV	55 % - 125 %	58 %

- Tout manquement à ces *covenants* ne pourrait entraîner de défaut croisé sur les emprunts du Groupe ;
- Pour certains emprunts hypothécaires sans recours en Europe, des renoncements (*waiver*) ont été obtenues sur le respect des *covenants* basés sur des flux de trésorerie pour des périodes allant de six mois à 18 mois au vu de la situation exceptionnelle liée à la COVID-19 ; et
- Aux États-Unis, les *covenants* de certains prêts hypothécaires n'ont pas été respectés, ce qui a conduit à la constitution des réserves de trésorerie. Cette situation n'a pas entraîné de défaut de paiement sur ces emprunts.

De manière générale, les défauts de paiements au titre de ces prêts ne devraient pas avoir d'effet significatif défavorable sur les finances du Groupe.

## DETTE À COURT TERME :

- Il n'y a pas de *covenants* financiers (comme les ratios de LTV et ICR) dans les programmes Neu MTN, Neu CP et ECP d'URW.

## 7.3.7 AUTRES FLUX LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Dans l'état des flux de trésorerie consolidés, « les autres flux liés aux opérations de financement » comprennent principalement des coûts d'achat, de cession et des appels de marge sur instruments dérivés.

## 7.3.8 VALEUR DE MARCHÉ DE LA DETTE

La valeur de marché de la dette à taux fixe et de la dette indexée d'URW est présentée ci-dessous.

(M€)	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeur comptable	Valeur de marché	Valeur comptable	Valeur de marché
<b>Dettes à taux fixe et indexées</b>				
Emprunts à taux fixe et indexés, titres du marché interbancaire et de créances négociables	23 993,6 <sup>(1)</sup>	24 608,3	25 683,5 <sup>(1)</sup>	26 670,8

(1) Dont ORNANES à valeur de marché dans les comptes (cf. Note 7.3.4 « Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES) »).

La dette est valorisée à la valeur de marché sur la base des taux de marché et des spreads de l'émetteur à la date de clôture de l'exercice.

(1) Rapport entre le revenu net d'exploitation et le montant du prêt en cours, déduction faite de certaines liquidités selon les prêts hypothécaires concernés.

## 7.3.9 DETTE FINANCIÈRE NETTE

L'endettement financier net est défini de la manière suivante :

### DETTE FINANCIÈRE NETTE

(M€)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Montants comptabilisés au bilan</b>		
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	500,3	600,3
Part non courante des emprunts et dettes financières	24 774,6	24 310,5
Part courante des emprunts et dettes financières	1 073,7	2 584,1
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente	-	203,5
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>26 348,6</b>	<b>27 698,3</b>
<b>Retraitements</b>		
Juste valeur de la dette	11,5	47,3
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle	(1 420,3)	(1 269,2)
Impacts des instruments de couverture sur la dette en devises étrangères	(38,2)	(8,7)
Intérêts courus non échus/frais d'émission	(45,3)	(82,5)
<b>Total dettes financières (en valeur nominale)</b>	<b>24 856,3<sup>(1)</sup></b>	<b>26 385,1<sup>(1)</sup></b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(2 256,1)<sup>(1)</sup></b>	<b>(2 137,6)<sup>(1)</sup></b>
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>22 600,2</b>	<b>24 247,5</b>

(1) Les découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie sont inclus dans le total des dettes financières, en 2021 pour 16,4 M€ et en 2020 pour 9,8 M€.

### TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE

(M€)	31/12/2021	31/12/2020
Titres monétaires disponibles à la vente <sup>(1)</sup>	12,4	10,9
Dépôt à court terme <sup>(2)</sup>	1 200,0	945,0
Disponibilités bancaires	1 043,6	1 181,8
<b>Total actif</b>	<b>2 256,1</b>	<b>2 137,6</b>
Découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie	(16,4)	(9,8)
<b>Total passif</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(9,8)</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>2 239,7<sup>(3)</sup></b>	<b>2 127,8</b>

(1) Ce poste se compose de Sicav monétaires (valeurs mobilières de placement) libellées en SEK à la juste valeur avec constatation en résultat.

(2) La totalité des dépôts à terme est libellée en EUR.

(3) Le niveau élevé de trésorerie au 31 décembre 2021 vise à couvrir les besoins de remboursement de la dette d'URW correspondant aux obligations et aux prêts bancaires en cours au 31 décembre 2021 et à échéance moins d'un an de 1 532 M€ (dont 1 023 M€ d'obligations et ORNANES).

## 7.4 INSTRUMENTS DE COUVERTURE

### TABLEAU DE VARIATION DES DÉRIVÉS ACTIFS ET PASSIFS

(M€)	31/12/2020	Montants reconnus dans l'État du résultat global			Acquisitions	Cessions	Reclassements	31/12/2021
		Ajustement de valeurs des instruments dérivés et dettes	Autres éléments du résultat global	Variation dans le périmètre de consolidation				
Actifs								
Dérivés à la juste valeur part non courante	826,8	(363,3)	-	-	7,6	(28,2)	-	442,9
• Sans relation de couverture	826,8	(363,3)	-	-	7,6	(28,2)	-	442,9
• Autres dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-
Passifs								
Dérivés à la juste valeur part non courante	1 502,3	(348,3)	-	-	-	(86,8)	-	1 067,2
• Sans relation de couverture	1 502,3	(348,3)	-	-	-	(86,8)	-	1 067,2
Net	(675,5)	(15,0)	-	-	7,6	58,6	-	(624,2)

## 7.5 GESTION DU RISQUE DE CHANGE

### 7.5.1 MESURE DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE CHANGE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le Groupe possède des investissements dans des pays hors zone euro. Lorsqu'ils sont convertis en euros, les revenus et les valeurs des investissements nets du Groupe peuvent être sensibles aux fluctuations des taux de change contre l'euro. La politique du Groupe a pour

objectif de maintenir un *ratio* d'endettement par devise globalement homogène, ce qui lui permet de réduire l'exposition de son bilan et de son résultat aux risques de change, et en finançant une partie de ses actifs et produits en devises par des passifs et des frais financiers dans la même devise. Les risques de change sont couverts, soit en finançant les investissements en devises par le biais d'endettement dans ces mêmes devises, soit en utilisant des produits dérivés afin d'obtenir une couverture équivalente.

### 7.5.2 SENSIBILITÉ DE L'EXPOSITION AU TAUX DE CHANGE

#### PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS EN MONNAIES ÉTRANGÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Monnaies	Actifs	Passifs	Exposition nette	Instruments de couverture	Exposition nette après couverture
USD	11 023	(4 948)	6 076	-	6 076
GBP	2 372	(895)	1 477	-	1 477
SEK	2 593	(540)	2 053	-	2 053
Autres	508	(602)	(93)	463	370
Total	16 497	(6 985)	9 512	463	9 975

### ANALYSE DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE CHANGE

Les principales expositions au risque de change du Groupe sont en USD, GBP et SEK. Une variation de 10 % de l'EUR/USD, de l'EUR/GBP ou de l'EUR/SEK (soit une augmentation de +10% de l'EUR par rapport à l'USD, au GBP ou au SEK en 2022) aurait l'impact suivant sur les capitaux propres et sur le résultat net récurrent :

(M€)	31/12/2021		31/12/2020	
	Résultat net récurrent Gains/ (Pertes)	Capitaux propres Gains/ (Pertes)	Résultat net récurrent Gains/ (Pertes)	Capitaux propres Gains/ (Pertes)
Impact d'une hausse de +10 % du taux de change EUR/USD	(17,5)	(552,3)	(10,6)	(554,3)
Impact d'une hausse de +10 % du taux de change EUR/GBP	(9,9)	(134,3)	(5,4)	(175,9)
Impact d'une hausse de +10 % du taux de change EUR/SEK	(7,4)	(186,6)	(7,7)	(184,0)

L'impact ci-dessus sur le résultat net récurrent (ou à l'inverse un impact positif dans le cas d'une dépréciation de l'euro contre l'une ou plusieurs de ces devises) serait neutralisé par la couverture de change mise en place par URW pour les variations de taux de change EUR/USD, EUR/GBP et EUR/SEK.

## 7.6 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### 7.6.1 RISQUE DE MARCHÉ

Les risques de marché peuvent générer des pertes dues aux fluctuations des taux d'intérêts, des taux de change, des cours des matières premières et des prix des actions. Les risques d'URW sont principalement liés aux fluctuations des taux d'intérêts sur la dette contractée pour financer ses investissements et maintenir un niveau de trésorerie suffisant et sur les fluctuations des taux de change compte tenu de ses activités hors zone euro, en particulier aux États-Unis et au Royaume-Uni.

À travers ses activités, le Groupe peut être exposé à des risques de marché pouvant générer des pertes dues à l'évolution des marchés action. Le Groupe est soit : (i) directement exposé aux évolutions des prix des actions à travers la détention de participations ou d'instruments financiers, ou (ii) indirectement exposé aux évolutions des prix des actions à travers sa participation dans des fonds, ses investissements en instruments financiers ou en produits dérivés actions qui sont directement corrélés aux prix des sous-jacents.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du Groupe concernant le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés (hors emprunts liés à des contrats de location financière et comptes courants) et les instruments dérivés avec justes valeurs positives et négatives. Les montants en devises étrangères ont été convertis au taux de clôture. Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2021.

Les papiers court terme ont été affectés à la période de remboursement la plus proche, même s'ils sont reconduits. Tous les autres emprunts ont été affectés selon leur date d'échéance.

	Valeur comptable <sup>(1)</sup>	Moins d'1 an		1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
(M€)	31/12/2021	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements
<b>Emprunts et autres dettes auprès des établissements de crédit</b>							
Emprunts obligataires et EMTN	(23 233,1)	(327,0)	(1 022,6)	(1 145,8)	(6 363,6)	(1 294,5)	(15 846,8)
Emprunts et autres dettes auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	(1 645,1)	(6,0)	(492,9)	(7,9)	(591,3)	(0,6)	(560,9)
<b>Instruments financiers dérivés</b>							
<i>Instruments financiers dérivés au passif</i>							
Dérivés sans relation de couverture	(1 067,2)	(8,8)	-	(1 059,4)	-	(2 407,7)	-
<i>Instruments financiers dérivés à l'actif</i>							
Dérivés sans relation de couverture	442,9	154,0	-	458,0	42,4	309,2	(4,2)

(1) Correspond au montant principal de dette (cf. Note 7.3.3 « Répartition de la dette financière et durée restant à courir »).

(2) Les comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle et les emprunts liés aux contrats de location financière ne sont pas inclus.

La maturité moyenne de la dette du Groupe, après affectation des lignes de crédit disponibles<sup>(1)</sup> et de l'excédent de trésorerie, s'établit au 31 décembre 2021 à 8,6 ans et 7,6 ans hors lignes de crédits disponibles et disponibilités bancaires.

Les remboursements de dettes (1 532 M€) sur les 12 prochains mois sont totalement couverts par l'excédent de trésorerie (2 256 M€) et par les lignes de crédit disponibles<sup>(2)</sup> (9 859 M€) incluant 3 186 M\$ (eq. 2 813 M€) de ligne de crédit bancaire multidevises.

Le montant de la dette obligataire ou bancaire tirée devant être remboursée ou s'amortissant au cours des 12 prochains mois est de 1 282 M€ (incluant 1 023 M€ d'obligations et d'ORNANES). Le montant des Neu CP devant être remboursé dans les douze prochains mois est de 250 M€.

Les lignes de crédit arrivant à échéance au cours des 12 prochains mois s'élèvent à 704 M€. URW a engagé des discussions pour prolonger ces lignes.

La politique de refinancement à long terme d'URW consiste à diversifier les échéances et les ressources financières du Groupe. En conséquence, les emprunts obligataires et les émissions d'EMTN représentaient 91 % de la dette financière nominale au 31 décembre 2021 sur une base IFRS ; les emprunts bancaires, les hypothèques et les découverts 6 % ; les obligations convertibles 2 % ; et les titres de créance à court terme 1 %.

(1) Sous réserve des covenants.

(2) Sous réserve des covenants.



## RISQUE DE CONTREPARTIE

La mise en place de produits de couverture pour limiter les risques de taux d'intérêt et de change expose le Groupe à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, URW ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

En cas de terminaison des dérivés, une compensation sur ces instruments pourrait être effectuée du fait des contrats existants entre le Groupe et les établissements bancaires. La valeur de ces instruments dérivés incluant les intérêts courus, serait de 30,7 M€ à l'actif et 694,3 M€ au passif.

## 7.6.2 RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

### COÛT MOYEN DE LA DETTE

Le *ratio* du coût moyen de la dette se calcule de la manière suivante : frais financiers récurrents (excluant les frais liés aux contrats de location financière et aux comptes courants d'associés) + frais financiers

### MESURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 31 décembre 2021, l'exposition au risque de taux d'intérêt se présente de la manière suivante :

(M€)	Passifs financiers	
	Taux fixe	Taux variable <sup>(1)</sup>
Moins d'1 an	1 492,8	39,0
1 à 2 ans	797,7	-
2 à 3 ans	1 676,7	50,0
3 à 4 ans	3 167,2	-
4 à 5 ans	1 263,4	-
Plus de 5 ans	15 826,8	580,9
<b>Total</b>	<b>24 224,6</b>	<b>669,9</b>

(1) Dettes indexées incluses.

Le Groupe ne développe pas de stratégie de micro-couverture affectée, sauf lorsqu'il couvre à la fois le risque de change et de taux d'intérêt, et ceci afin de décorréliser sa gestion du risque de liquidité et du risque de taux. En conséquence, les maturités des instruments de dette et de couverture peuvent être déconnectées et les instruments dérivés déjà en place permettent de couvrir une partie de la dette à taux fixe arrivant à échéance dans les années à venir.

capitalisés (non compris les frais financiers non récurrents tels que la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers dont les rachats d'obligations et effet de change) rapportés à la dette financière nette moyenne sur la période.

Le coût moyen de la dette pour la période est de 2,0 % (1,7 % en 2020) représentant le coût moyen de la dette combinée du Groupe, dont un coût moyen de 1,5 % pour la dette libellée en EUR et SEK et un coût moyen de 3,9 % pour la dette libellée en USD et en GBP.

Ce coût moyen de la dette a été impacté par :

- Le coût de portage des lignes de crédit disponibles et des excédents de trésorerie disponibles ;
- Le coût de la dette hypothécaire levée dans le cadre des cessions partielles ;
- L'impact des dégradations de notation en 2020 et 2021 sur le coût des lignes de crédit et des financements du Groupe ;
- Les coupons des obligations émises en 2020 et 2021 pour améliorer la liquidité du Groupe ;
- Un plus faible recours aux programmes NEU MTN, NEU CP et ECP.

La dette financière émise à fin 2021 est intégralement couverte contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

- La dette à taux fixe ; et
- Les couvertures mises en place dans le cadre de la politique de macro-couverture du Groupe.

Le solde de couverture au 31 décembre 2021 s'établit de la manière suivante :

(M€)	Encours au 31/12/2021	
	Taux fixe	Taux variable <sup>(1)</sup>
Passifs financiers avant gestion du risque	(24 224,6)	(669,9)
Micro-couverture	10 611,2	(10 611,2)
Passifs financiers après micro-couverture <sup>(2)</sup>	(13 613,4)	(11 281,1)
Couverture par des swaps de taux <sup>(3)</sup>		-
<b>Dettes nettes non couvertes par des swaps</b>		<b>(11 281,1)</b>
Couverture optionnelle ( <i>caps et floors</i> )		12 342,9
<b>Solde de couverture</b>	<b>-</b>	<b>1 061,8</b>

(1) Inclut la dette indexée.

(2) Les comptes courants d'associés ne sont pas inclus dans la dette à taux variable.

(3) Les instruments de couverture avec un départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

En 2021, les obligations émises à taux fixe ont été swappées à taux variable et la position de couverture Groupe a été ajustée pour un coût total de 86,6 M€ au vu des plans de cession et d'investissement du Groupe, de sa dette existante<sup>(1)</sup>, de son programme de couverture ainsi que de la dette que le Groupe prévoit de lever dans les années à venir.

Il en résulte que l'exposition au taux d'intérêt du Groupe est entièrement couverte au 31 décembre 2021 ainsi que pour les prochaines années.

## MESURE DE L'EXPOSITION AU RISQUE DE TAUX

Sur la base de la dette proportionnelle moyenne estimée d'URW en 2022, une variation des taux d'intérêt<sup>(2)</sup> (Euribor, Libor, Stibor) aurait un impact sur le résultat récurrent comme suit :

	EUR (M€) <sup>(3)</sup>	USD (M\$)	GBP (M£)	Total eq. EUR (M€)
-25 points de base de taux d'intérêt	21,4	0,3	0,0	21,7
+25 points de base de taux d'intérêt	(21,4)	(0,3)	0,0	(21,7)
+100 points de base de taux d'intérêt	(32,1)	(1,4)	0,0	(33,4)
+200 points de base de taux d'intérêt	(32,7)	(2,8)	0,0	(35,1)

L'impact resterait limité en cas de hausse des taux de +100 points de base à +200 points de base grâce aux instruments de couverture mis en place.

### 7.6.3 RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relatif aux clients locataires. Le risque de crédit est géré au niveau du Groupe. Le Groupe module le niveau de risque de crédit qu'il supporte en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. De tels risques font l'objet de revues au moins annuelles, ou plusieurs fois par an. Le Groupe applique des procédures qui permettent de s'assurer que les clients qui souscrivent des contrats de location possèdent un historique de crédit acceptable.

Les clients du Groupe peuvent être impactés par la COVID-19 selon les restrictions en vigueur, les aides du gouvernement et leur secteur d'activité.

Les principaux locataires des actifs de Bureaux du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield en France sont des entreprises de premier rang, limitant ainsi le risque d'insolvabilité.

S'agissant des Centres Commerciaux, le nombre important de locataires permet une forte dispersion du risque d'insolvabilité.

Les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant trois à six mois de loyer.

S'agissant de la vente des prestations de services du pôle Congrès & Expositions, les paiements se font essentiellement d'avance, ce qui réduit le risque de créances impayées.

Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et sont assortis de pénalités. Ces retards sont suivis au sein de « comités d'impayés » qui décident des actions pré-contentieuses ou contentieuses à mener.

D'après IFRS 9, la dépréciation estimée correspond au montant que la Société ne s'attend pas à récupérer. Pour autant, les potentielles pertes futures sont partiellement couvertes par la collecte de garantie locataire ou par l'obtention de garantie bancaire.

(1) Sur une base proportionnelle.

(2) L'impact sur les taux de change dû à cette hausse ou baisse théorique de 25 points de base des taux d'intérêt n'est pas pris en compte. L'impact théorique d'une hausse ou d'une baisse des taux d'intérêt est calculé par rapport aux taux applicables au 31 décembre 2021 : Euribor 3m (-0,572 %), Libor USD 3m (0,209 %) et Libor GBP 3m (0,262 %).

(3) Inclus le SEK.

La politique de provision d'URW est conforme au modèle simplifié de la norme IFRS 9 :

- Les pertes estimées sont calculées par segment homogène de créances ;
- Le taux de perte estimée reflète la meilleure estimation des pertes futures attendues, sur le segment de clientèle considéré : URW respecte la notion de contrôle *ex post* (des comparaisons sont effectuées avec les taux de défauts historiques) et si nécessaire, les taux sont ajustés pour tenir compte de tout nouvel événement déclencheur de potentielle perte ; et
- Les données historiques sont revues pour mieux refléter la situation courante et intégrer les meilleures estimations court terme.

Le Groupe applique les règles suivantes pour calculer la provision sur créances douteuses au 31 décembre 2021 :

- Les créances des locataires faisant l'objet d'une procédure de faillite ont été entièrement dépréciées ;
- Les provisions sur douteux sont définies sur la base d'un taux de défaut estimé selon une approche prospective. Ce taux de défaut peut être affiné en fonction du segment du locataire et de la position

du centre commercial dans sa zone de chalandise. Finalement, ce taux de défaut est rationalisé sur la base d'événements récents comme les faillites de locataires en 2021 et aussi l'évolution des fermetures de magasins au cours des derniers trimestres ; et

- Ce taux a été appliqué au montant de créances déduites des dépôts de garantie et des montants différés non échus.

Le montant des créances locataires et des provisions pour douteux correspondantes de l'activité Centres Commerciaux a diminué sur la période (Cf. Section 1.1.1 Pandémie de la COVID-19), baisse qui a été atténuée par une hausse des créances de l'activité Congrès & Expositions, suite à la reprise de l'activité.

Sur l'exercice 2021, 65,3 M€ (94,8 M€ sur une base proportionnelle) de provisions pour créances douteuses ont été comptabilisées en compte de résultat dans le poste « charges sur immeubles ».

Au 31 décembre 2021, le montant brut des créances s'élève à 766,8 M€ et les provisions pour douteux à -234,3 M€, comparé respectivement à 746,4 M€ et -207,0 M€ au 31 décembre 2020.

## 7.7 VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATÉGORIE

ACA : Actifs financiers au Coût Amorti

AJVpCP : Actifs financiers à la Juste Valeur par Capitaux Propres

AJVpR : Actifs financiers à la Juste Valeur par Résultat

DaCA : Dettes au Coût Amorti

PJVpR : Passifs financiers à la Juste Valeur par Résultat

PJvPR : Passifs financiers à la Juste Valeur par Resultat		Montants à l'État de la situation financière selon IFRS 9				
31/12/2021 (M€)	Catégories en application d' IFRS 9	Valeur comptable 31/12/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actifs						
Actifs financiers	ACA/AJVpCP/AJVpR	370,7	160,2	28,9	181,6	370,7
Dérivés à la juste valeur	AJVpR	442,9	-	-	442,9	442,9
Clients et créances rattachées <sup>(1)</sup>	ACA	320,6	320,6	-	-	320,6
Autres créances <sup>(2)</sup>	ACA	334,9	334,9	-	-	334,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	ACA/AJVpR	2 256,1	1 200,0	-	1 056,1	2 256,1
		3 725,2	2 015,7	28,9	1 680,6	3 725,2
Passifs						
Engagement d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	PJVpR	99,8	-	-	99,8	99,8
Dettes financières (hors ORNANes)	DaCA	26 633,2	26 633,2	-	-	27 247,9
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	PJVpR	500,3	-	-	500,3	500,3
Dérivés à la juste valeur	PJVpR	1 067,2	-	-	1 067,2	1 067,2
Dettes sur investissements - Part non courante	DaCA	54,1	54,1	-	-	54,1
Autres dettes non-courantes	DaCA/PJVpR	94,6	32,6	-	62,0	94,6
Fournisseurs et autres dettes courantes <sup>(3)</sup>	DaCA	1 220,8	1 220,8	-	-	1 220,8
		29 670,0	27 940,8	-	1 729,3	30 284,7

(1) Hors franchises et paliers.

(2) Hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales.

(3) Hors produits constatés d'avance, appels de charges locatives et dettes fiscales.

31/12/2020 (M€)	Catégories en application d' IFRS 9	Valeur comptable 31/12/2020	Montants à l'État de la situation financière selon IFRS 9			
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actifs						
Actifs financiers	ACA/AJVpCP/AJVpR	303,6	98,8	24,0	180,8	303,6
Dérivés à la juste valeur	AJVpR	826,8	-	-	826,8	826,8
Clients et créances rattachées <sup>(1)</sup>	ACA	374,1	374,1	-	-	374,1
Autres créances <sup>(2)</sup>	ACA	339,8	339,8	-	-	339,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	AJVpR	2 137,6	945,0	-	1 192,6	2 137,6
		3 981,9	1 757,7	24,0	2 200,2	3 981,9
Passifs						
Engagement d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	PJVpR	100,4	-	-	100,4	100,4
Dettes financières (hors ORNANes)	DaCA	27 926,9	27 926,9	-	-	28 914,2
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	PJVpR	600,3	-	-	600,3	600,3
Dérivés à la juste valeur	PJVpR	1 502,3	-	-	1 502,3	1 502,3
Dettes sur investissements - Part non courante	DaCA	102,2	102,2	-	-	102,2
Autres dettes non-courantes	DaCA	63,0	63,0	-	-	63,0
Fournisseurs et autres dettes courantes <sup>(3)</sup>	DaCA	1 158,4	1 158,4	-	-	1 158,4
		31 453,4	29 250,5	-	2 203,0	32 440,8

(1) Hors franchises et paliers.

(2) Hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales.

(3) Hors produits constatés d'avance, appels de charges locatives et dettes fiscales.

Les postes « Clients et créances rattachés », « Autres créances », « Trésorerie et équivalents de trésorerie » et « Fournisseurs et autres dettes courantes » ont principalement des maturités à court terme. Pour cette raison, leur valeur comptable à la date de clôture est proche de la juste valeur.

## 7.7.1 VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ; et
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marchés observables. La pandémie de la COVID-19 n'a pas d'impact sur la méthodologie appliquée.

Évaluation de la juste valeur au 31/12/2021				
(M€)	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>Actifs</b>				
<i>Juste valeur par le résultat</i>				
Actifs financiers	181,6	-	-	181,6
Dérivés	442,9	-	442,9	-
Titres monétaires disponibles à la vente	12,4	12,4	-	-
<i>Juste valeur par les capitaux propres</i>				
Actifs financiers	28,9	-	-	28,9
Dérivés	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>665,8</b>	<b>12,4</b>	<b>442,9</b>	<b>210,4</b>
<b>Passifs</b>				
<i>Juste valeur par le résultat</i>				
Engagement d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	99,8	-	-	99,8
ORNANES	500,3	500,3	-	-
Dérivés	1 067,2	-	1 067,2	-
Autres dettes non courantes	62,0	-	-	62,0
<b>Total</b>	<b>1 729,3</b>	<b>500,3</b>	<b>1 067,2</b>	<b>161,8</b>

## 7.7.2 GAINS/PERTES NETS PAR CATÉGORIE

URW est attentif à la gestion des risques financiers inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'il utilise. Le Groupe identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (liquidité, taux d'intérêts, taux de change), afin de mettre en œuvre la politique de gestion la plus appropriée.

2021 (M€)	Intérêts	Gains/pertes nets en résultat	Gains/pertes nets en capitaux propres
Actifs financiers	10,5	10,5	(2,7)
Dérivés en juste valeur par résultat	103,1	103,1	-
Dettes au coût amorti	(620,7)	(620,7)	-
	<b>(507,1)</b>	<b>(507,1)</b>	<b>(2,7)</b>
Charges capitalisées		41,2	
<b>Charges financières nettes</b>		<b>(465,9)</b>	

2020 (M€)	Intérêts	Gains/pertes nets en résultat	Gains/pertes nets en capitaux propres
Actifs financiers	6,6	6,6	(14,9)
Dérivés en juste valeur par résultat	160,0	160,0	-
Dettes au coût amorti	(641,3)	(641,3)	-
	<b>(474,8)</b>	<b>(474,8)</b>	<b>(14,9)</b>
Charges capitalisées		43,3	
<b>Charges financières nettes</b>		<b>(431,5)</b>	

## NOTE 8. IMPÔTS ET TAXES

### 8.1 PRINCIPES COMPTABLES

#### 8.1.1 IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Les sociétés du Groupe sont soumises aux règles fiscales applicables dans leur État d'implantation. Des régimes spécifiques aux sociétés immobilières existent dans certains pays.

L'impôt sur les sociétés est calculé selon les règles et taux locaux.

#### 8.1.2 IMPÔT DIFFÉRÉ

Toutes les différences temporaires existant à la clôture de chaque exercice entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et les valeurs fiscales attribuées à ces mêmes éléments donnent lieu à la comptabilisation d'un impôt différé.

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires et sur les reports déficitaires en fonction du taux d'impôt local, si celui-ci est fixé, qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêté des comptes qui est appliqué. Au sein d'une même entité ou d'un même groupe fiscal et pour un même taux, les éventuels soldes nets débiteurs sont enregistrés à l'actif à hauteur du montant estimé récupérable à un horizon prévisible. Une créance d'impôt différé n'est constatée à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'il y aura des bénéfices futurs imposables suffisants pour absorber les différences temporaires.

Les principales dettes d'impôts différés portent sur :

- La mise à valeur de marché des immeubles de placement, qui entraîne la comptabilisation d'un impôt différé pour les actifs qui ne bénéficient pas d'exonération fiscale ; et
- La comptabilisation d'actifs incorporels au moment de l'acquisition identifiés sur les sociétés Viparis, en particulier sur Viparis-Porte de Versailles et Paris Nord Villepinte, ainsi que sur les entités Westfield.

#### 8.1.3 RÉGIMES FISCAUX

Différents régimes fiscaux existent selon les pays.

##### FRANCE – RÉGIME SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE)

URW a opté pour le régime SIIC dès sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2003. Les sociétés foncières françaises du Groupe éligibles au régime SIIC ont également opté pour ce régime. Le régime SIIC repose sur le principe de transparence fiscale : le résultat locatif récurrent et les plus-values d'arbitrage sont exonérés d'impôt sur les sociétés lors de leur réalisation par les sociétés foncières et sont imposés lorsqu'ils sont distribués aux actionnaires d'URW. URW et ses filiales SIIC ont l'obligation de distribuer au moins 95 % de leur résultat récurrent, 100 % des dividendes perçus des filiales SIIC ou équivalentes avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ou perception, et 70 % des gains d'arbitrage avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Le régime SIIC limite le montant du dividende au bénéfice comptable de la société distributrice et le montant non distribué de l'obligation SIIC est reporté en avant jusqu'à ce que la capacité de distribution soit restaurée.

Le régime SIIC ne s'applique qu'aux revenus des activités de location. URW et ses filiales ont, le cas échéant, un secteur taxable pour leurs activités accessoires non SIIC.

##### ESPAGNE – RÉGIME SOCIMI (SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO)

Depuis 2013, URW bénéficie du régime SOCIMI pour la plupart de ses sociétés en Espagne détenant des immeubles de placement. Le régime SOCIMI prévoit un taux d'imposition de 0 % sur le résultat récurrent à condition que certaines conditions, relatives notamment à l'actionnariat d'URW, soient respectées. Les plus-values d'arbitrage réalisées dans le cadre du régime SOCIMI sont taxées au taux de 0 % et les plus-values liées à la période précédant l'entrée dans le régime sont imposées lors de leur réalisation. Le régime SOCIMI oblige le Groupe à distribuer au moins 80 % de ses profits annuels et 50 % de ses plus-values de cessions, tandis que les 50 % restants doivent être réinvestis dans le secteur immobilier sur une période de trois ans.

##### PAYS-BAS – RÉGIME FBI/FII (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING/FISCAL INVESTMENT INSTITUTION)

Les conditions requises pour bénéficier du régime FBI portent à la fois sur les activités exercées et l'actionnariat. Le régime FBI ne s'applique pas à la plupart des biens immobiliers situés aux Pays-Bas à la suite d'un accord trouvé avec l'administration fiscale néerlandaise. Unibail-Rodamco-Westfield N.V., qui détient l'essentiel des actifs aux États-Unis, applique le régime FBI/FII. Le régime FBI/FII implique la distribution annuelle du résultat fiscal déterminé selon les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

##### ROYAUME-UNI – UK REIT

URW applique le régime UK REIT à une partie de ses actifs immobiliers situés au Royaume-Uni. Ce régime impose le respect de plusieurs *ratios* parmi lesquels 75 % au moins du résultat net du REIT doit être issu de l'activité de location immobilière et 75 % au moins des actifs du REIT doivent être utilisés pour la réalisation de l'activité de location immobilière ou détenus en trésorerie. Au moins 90 % des revenus de l'activité de location immobilière doivent être distribués dans les douze mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable. Les plus-values de cessions des actifs affectés à l'activité de location immobilière ne sont pas soumises à obligation de distribution.

##### ÉTATS-UNIS – US REIT

URW a opté pour l'application du régime REIT pour l'essentiel de ses actifs immobiliers aux États-Unis. À l'instar des autres régimes REIT, un *ratio* d'actifs s'applique (75 %) ainsi que différentes restrictions sur la détention des actions. Des *ratios* de revenus doivent également être respectés : 75 % minimum des revenus bruts doivent être issus de la location immobilière ou des intérêts de prêts hypothécaires tandis que 95 % minimum des revenus bruts doivent provenir d'une combinaison de sources immobilières et de sources passives telles que des dividendes ou des intérêts. En application de la loi américaine, le REIT est soumis à une obligation annuelle minimum de distribution de 90 % de son résultat fiscal courant.

## 8.2 IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

(M€)	2021	2020
<b>Impôt différé et courant récurrent sur :</b>		
• Dotation/reprise nette de provision pour risque fiscal	(0,9)	0,2
• Autres résultats récurrents	(14,4)	(20,1)
<b>Total impôt récurrent</b>	<b>(15,3)</b>	<b>(19,9)</b>
<b>Impôt différé et courant non récurrent sur :</b>		
• Mise à juste valeur des immeubles de placement et dépréciation des immobilisations incorporelles	65,7	249,7
• Autres résultats non récurrents	(17,5)	51,3
<b>Total impôt non récurrent</b>	<b>48,2</b>	<b>301,0</b>
<b>Total impôt</b>	<b>32,9</b>	<b>281,1</b>
Dont impôt versé	(27,3)	(18,2)

(M€)	2021	2020
Impôt courant	(5,4)	19,4
Impôt différé	38,3	261,7
<b>Total impôt</b>	<b>32,9</b>	<b>281,1</b>

Réconciliation du taux d'impôt effectif	%	2021	2020
<b>Résultat avant impôt, dépréciation de l'écart d'acquisition et résultat des sociétés mises en équivalence</b>		<b>(307,7)</b>	<b>(4 707,4)</b>
Impôt calculé en utilisant le taux moyen	23,0 %	70,6	1 179,7
Impact des produits exemptés d'impôt (dont effet des régimes SIIC, SOCIMI et REIT)	33,1 %	101,9	(557,0)
Impact des charges non déductibles	(2,9) %	(8,9)	(12,9)
Impact des provisions fiscales	(0,6) %	(1,8)	0,2
Impact des reports de déficits fiscaux non activés	(42,4) %	(130,3)	(322,0)
Impact de la variation du taux d'imposition	(0,2) %	(0,5)	(5,7)
Impact des variations de change sur l'impôt	(2,3) %	(7,2)	0,2
Autres	3,0 %	9,2	(1,5)
<b>Total impôt</b>	<b>10,7 %</b>	<b>32,9</b>	<b>281,1</b>

## 8.3 IMPÔTS DIFFÉRÉS

### TABLEAU DE VARIATION 2021

(M€)	31/12/2020	Variation nette	Reclassements	Écarts de conversion	Variations de périmètre	31/12/2021
<b>Impôts différés passifs</b>	<b>(2 052,5)</b>	<b>66,2</b>	-	<b>(4,0)</b>	<b>72,3</b>	<b>(1 918,0)</b>
Impôts différés sur immeubles de placement	(1 864,4)	62,5	-	(4,8)	72,3	(1 734,4)
Impôts différés sur incorporels	(188,1)	3,7	-	0,8	-	(183,6)
<b>Autres impôts différés</b>	<b>44,8</b>	<b>(25,5)</b>	<b>1,5</b>	<b>4,3</b>	<b>(0,5)</b>	<b>24,6</b>
Report de déficit fiscal <sup>(1)</sup>	63,0	(19,5)	2,2	(0,1)	0,3	45,9
Autres <sup>(1)</sup>	(18,2)	(6,0)	(0,7)	4,4	(0,8)	(21,3)
<b>Total impôts différés passifs</b>	<b>(2 007,8)</b>	<b>40,7</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>71,8</b>	<b>(1 893,4)</b>
<b>Impôts différés actifs</b>						
Report de déficit fiscal	29,9	3,2	(2,2)	0,4	-	31,3
Autres impôts différés actifs <sup>(1)</sup>	11,7	(3,9)	-	0,2	-	8,0
Provision sur report de déficit fiscal	(15,2)	(1,7)	-	(0,1)	-	(17,0)
<b>Total impôts différés actifs</b>	<b>26,5</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>0,5</b>	-	<b>22,3</b>

(1) Les impôts différés actifs et passifs sont nettés au sein d'une même entité fiscale.

### TABLEAU DE VARIATION 2020

(M€)	31/12/2019	Variation nette	Reclassements	Écarts de conversion	Variations de périmètre	31/12/2020
<b>Impôts différés passifs</b>	<b>(2 303,6)</b>	<b>250,3</b>	-	<b>0,7</b>	-	<b>(2 052,5)</b>
Impôts différés sur immeubles de placement	(2 084,4)	214,2	-	5,8	-	(1 864,4)
Impôts différés sur incorporels	(219,1)	36,1	-	(5,1)	-	(188,1)
<b>Autres impôts différés</b>	<b>27,6</b>	<b>26,4</b>	<b>(13,1)</b>	<b>3,9</b>	-	<b>44,8</b>
Report de déficit fiscal <sup>(1)</sup>	53,8	22,3	(13,2)	0,1	-	63,0
Autres <sup>(1)</sup>	(26,2)	4,1	0,1	3,8	-	(18,2)
<b>Total impôts différés passifs</b>	<b>(2 276,0)</b>	<b>276,7</b>	<b>(13,1)</b>	<b>4,6</b>	-	<b>(2 007,8)</b>
<b>Impôts différés actifs</b>						
Report de déficit fiscal	35,0	(18,3)	13,2	-	-	29,9
Autres impôts différés actifs <sup>(1)</sup>	8,6	3,3	-	(0,2)	-	11,7
Provision sur report de déficit fiscal	(15,2)	-	-	-	-	(15,2)
<b>Total impôts différés actifs</b>	<b>28,4</b>	<b>(15,0)</b>	<b>13,2</b>	<b>(0,2)</b>	-	<b>26,5</b>

(1) Les impôts différés actifs et passifs sont nettés au sein d'une même entité fiscale

Les impôts différés passifs proviennent essentiellement des actifs immobiliers situés :

- 1) Dans les pays qui n'ont pas mis en place un régime fiscal de REIT (tel que le régime SIIC en France) permettant une exonération fiscale du résultat courant et des plus-values de cession des actifs immobiliers sous condition de distribution d'une partie de ce résultat ; ou
- 2) Dans les pays où un tel régime fiscal existe mais au sein desquels la structure actuelle d'URW et la législation applicable conduiraient à une imposition de la plus-value en cas de cession d'actifs immobiliers.

### IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS NON COMPTABILISÉS

Le tableau ci-dessous présente les bases taxables qui n'ont pas donné lieu à reconnaissance d'impôts différés actifs :

(M€)	31/12/2021	31/12/2020
Différences temporaires immeubles de placement	-	-
Report de déficit fiscal non activé	2 070,2	1 735,7
<b>Total des bases taxables non reconnues</b>	<b>2 070,2</b>	<b>1 735,7</b>



## DÉTAIL DES REPORTS DÉFICITAIRES NON COMPTABILISÉS À FIN 2021 PAR DATE DE FIN D'UTILISATION

(M€)	
2022	0,1
2023	13,1
2024	24,3
2025	44,2
2026	3,1
Indéfini	1 985,4
<b>Total</b>	<b>2 070,2</b>

Les reports déficitaires proviennent principalement des résultats financiers négatifs des sociétés françaises SIIC (980,5 M€), ainsi que les pertes suite à des dépréciations dans certains pays (principalement États-Unis et Pays-Bas). Il n'y a pas eu d'impôt différé actif comptabilisé, la probabilité qu'il y ait dans le futur des bénéfices imposables pour absorber ces différences temporaires n'étant pas établie.

## NOTE 9. PROVISIONS

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler différentes de la réalité, ainsi que sur la base d'estimation des conditions à une date donnée.

### TABLEAU DE VARIATION 2021

(M€)	31/12/2020	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Écarts de conversion	Autres mouvements	31/12/2021
<b>Part non courante des provisions</b>	<b>74,6</b>	<b>3,3</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(17,2)</b>	<b>3,2</b>	<b>(3,3)</b>	<b>55,5</b>
Part non courante des provisions hors avantages consentis au personnel	58,3	2,8	(4,6)	(17,2) <sup>(1)</sup>	3,2	-	42,5
Avantages consentis au personnel	16,3	0,5	(0,6)	-	-	(3,3)	13,0
<b>Part courante des provisions</b>	<b>32,7</b>	<b>10,5</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(7,4)</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,5)</b>	<b>34,6</b>
<b>Total</b>	<b>107,3</b>	<b>13,8</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(24,6)</b>	<b>3,8</b>	<b>(3,8)</b>	<b>90,1</b>

(1) Correspond principalement à des reprises de provisions fiscales.

## NOTE 10. AUTRES DETTES COURANTES

Le détail des autres dettes courantes est présenté ci-dessous :

(M€)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes sociales et fiscales	453,1	471,6
Autres dettes	214,2	209,4
<b>Total autres dettes courantes</b>	<b>667,4</b>	<b>681,0</b>

## NOTE 11. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES CONSENTIS AU PERSONNEL

### 11.1 EFFECTIFS

Les effectifs moyens des sociétés du Groupe se répartissent de la façon suivante :

Régions	2021	2020
France <sup>(1)(2)</sup>	989	1 097
Espagne	120	137
États-Unis	718	929
Europe centrale	143	146
Autriche	55	64
Allemagne	422	474
Pays nordiques	104	113
Pays-Bas	81	95
Royaume-Uni <sup>(2)</sup>	259	319
Australie	-	1
<b>Total</b>	<b>2 889</b>	<b>3 374</b>

(1) Dont Viparis : 334/370.

(2) Les données de 2020 ont été retraitées suite au transfert d'un actif de la région Royaume-Uni à la région France en 2021.

### 11.2 FRAIS DE PERSONNEL

(M€)	2021	2020
Frais de personnel	383,6	421,0
Avantages accordés au personnel <sup>(1)</sup>	13,3	14,3
<b>Total</b>	<b>396,9</b>	<b>435,3</b>

(1) Charges comptabilisées en contrepartie des capitaux propres et liées au Plan d'Épargne Entreprise, aux options de souscription d'actions et aux attributions d'Actions de Performance.

### PLAN D'INTÉRESSEMENT ET DE PARTICIPATION

Les collaborateurs appartenant à l'UES Unibail (Unité Économique et Sociale) constituée notamment des sociétés Unibail Management et Espace Expansion et le personnel de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE bénéficient de dispositifs de participation et d'intéressement mis en place en 1999. L'accord d'intéressement a été renouvelé en 2017, puis prolongé pour une durée d'un an couvrant l'exercice 2021. L'intéressement est calculé en fonction de la croissance annuelle du résultat net récurrent et de l'Actif net réévalué EPRA triple net pondéré pour l'activité en France et en tenant compte de l'indexation.

Le personnel appartenant à l'UES Viparis bénéficie d'un dispositif de participation et d'intéressement mis en place en 2008. L'accord d'intéressement a été renouvelé en 2020.

## 11.3 AVANTAGES ACCORDÉS AU PERSONNEL

### 11.3.1 PLANS DE RETRAITE

#### PRINCIPES COMPTABLES

La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son personnel (présents et futurs, formalisés ou implicites, sous forme de rémunérations ou d'avantages). Les coûts des avantages du personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits.

#### AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Les régimes de retraite peuvent être des régimes à cotisations définies ou à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies sont ceux pour lesquels l'obligation de l'employeur se limite uniquement au versement d'une cotisation, et ne comportent aucun engagement du Groupe sur le niveau des prestations fournies. Les cotisations versées constituent des charges de l'exercice.

Les régimes à prestations définies désignent les régimes pour lesquels l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme. Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées, qui tient compte d'hypothèses démographiques, des départs anticipés, des augmentations de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

Dans la majorité des sociétés du Groupe, les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires auxquels cotisent les employeurs sont gérées par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations définies versées dans le cadre de ces régimes obligatoires sont comptabilisées en compte de résultat de la période.

Les indemnités de fin de carrière constituant des prestations définies font l'objet de constitution d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures. Conformément à IAS 19 Révisée, les pertes et profits actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ». En 2021, le Groupe a appliqué la recommandation de l'IFRIC relative à l'application de IAS 19 pour les coûts des services passés.

#### AVANTAGES À LONG TERME

Ce sont les avantages versés aux salariés dans un délai supérieur à 12 mois après la clôture de l'exercice pendant lequel ces derniers ont rendu les services correspondants. La méthode d'évaluation est identique à celle utilisée pour les avantages postérieurs à l'emploi.

Hormis les provisions pour indemnités de fin de carrière et les médailles du travail, il n'y a pas d'autre engagement à long terme ou postérieur à l'emploi à provisionner au titre des avantages accordés au personnel.

Provisions pour engagements de retraite (M€)	31/12/2021	31/12/2020
Indemnités de fin de carrière	10,2	13,0
Régimes à prestations définies <sup>(1)</sup>	2,8	3,3
<b>Total</b>	<b>13,0</b>	<b>16,3</b>

(1) La provision correspond au solde de l'obligation lié au régime à prestations définies aux Pays-Bas.

### 11.3.2 PAIEMENTS EN ACTIONS

#### PRINCIPES COMPTABLES

La norme IFRS 2 impose de comptabiliser dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions. C'est le cas, pour Unibail-Rodamco-Westfield, des attributions d'options de souscription d'actions, des attributions d'Actions de Performance et du Plan d'Épargne Entreprise (PEE).

Dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise (PEE), les actions émises peuvent être souscrites avec une décote par rapport au cours de Bourse. Cette décote, représentative d'un avantage au personnel, est enregistrée au compte de résultat de la période en contrepartie des capitaux propres.

Les options de souscriptions d'actions octroyées aux salariés sont évaluées à leur juste valeur déterminée à la date d'attribution. S'agissant de transactions dont le paiement est fondé sur des actions

et qui sont réglées en instruments de capitaux propres, cette juste valeur n'est pas modifiée ultérieurement même si les options ne sont jamais exercées. Cette valeur appliquée au nombre d'options finalement acquises à l'issue de la période d'acquisition (estimation du nombre d'options annulées du fait de départs) constitue une charge dont la contrepartie vient en accroissement des capitaux propres et qui est étalée sur la période d'acquisition des droits (période de travail à accomplir par le salarié avant de pouvoir exercer les options qui lui ont été attribuées).

Les options et Actions de Performance, toutes soumises à condition de performance, ont été valorisées selon un modèle de Monte-Carlo.

Pour les plans d'options de souscription d'actions, le PEE et les attributions d'Actions de Performance, ces charges complémentaires sont classées en frais de personnel.

---

## PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE

Un Plan d'Épargne Entreprise est proposé aux salariés en France ayant une ancienneté de plus de trois mois au sein du Groupe. La période de souscription est ouverte une fois par an, après que l'augmentation de capital réservée aux salariés a été autorisée par le Directoire, qui fixe également le prix de souscription. Ce prix est égal à la moyenne des cours d'ouverture sur Eurolist d'Euronext Paris, sur les 20 séances de Bourse précédant la décision du Directoire, à laquelle est appliquée une décote de 30 %. Le salarié bénéficie également d'un abondement de la part du Groupe pour les versements volontaires (dont l'intéressement) effectués sur le fonds URW (fonds entièrement investi en actions Unibail-Rodamco-Westfield SE, puis en Actions Jumelées à partir de juin 2018). Ces versements volontaires ne peuvent excéder le quart du salaire annuel de l'employé avec un montant plafonné à 25 000 euros pour les actions souscrites avec la décote.

La charge totale liée aux souscriptions (abondement et écart entre le prix de souscription et le cours de l'action au jour de l'augmentation de capital) s'est élevée à 3,0 M€ en 2021 contre 2,0 M€ en 2020.

## PLAN D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Il existe actuellement cinq plans d'options de souscription d'actions consenties aux dirigeants et aux salariés du Groupe. Les plans attribués à partir de 2019 ont une durée de vie de huit ans<sup>(1)</sup> et peuvent être exercés à tout moment, en une ou plusieurs fois, à partir du troisième anniversaire de la date de leur attribution<sup>(2)</sup>.

Tous les plans sont soumis à des conditions de performance internes et externes.

La performance externe est évaluée sur la base du *Total Shareholders Return* (TSR - Rendement total pour les actionnaires) des actions d'URW (avec réinvestissement des dividendes) par rapport à un Indice de Référence<sup>(3)</sup> et à une notation de la responsabilité sociale des entreprises (RSE) par un organisme indépendant. Ces indicateurs de performance représentent respectivement 45 % et 5 % de la performance totale réalisée.

La performance interne est évaluée en fonction du niveau d'atteinte des objectifs de Résultat Net Récurrent Ajusté Par Action (RNRAPA) communiqués aux investisseurs<sup>(4)</sup>, et sur le niveau de concrétisation de la stratégie RSE « Better Places 2030 », à l'échelle du Groupe<sup>(5)</sup>. Ces indicateurs de performance représentent respectivement 45 % et 5 % de la performance totale réalisée.

Les options de souscription d'actions attribuées en mai 2021 ont été valorisées à 3,64 euros pour celles soumises à la condition de TSR et à 4,50 euros pour celles soumises à des conditions de performance non liées au marché (c'est-à-dire RNRPAA et RSE interne/externe). La valorisation est réalisée en appliquant un modèle de Monte-Carlo. Cette valorisation est basée sur un prix d'exercice initial de 69,41 euros, un cours de l'action à la date d'affectation de 68,82 euros, une période d'acquisition des droits de trois ans, une durée de vie estimée de 3,7 ans, une volatilité du marché de 18,22 %, une prévision de dividende en 2023, 2024 et 2025, un taux d'intérêt sans risque de - 0,446 % et une volatilité de l'indice composite de référence de 13,02 % avec une corrélation Indice de Référence/URW de 67,87 %.

Les options de souscription d'actions sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 2. La charge comptabilisée au compte de résultat au titre des options de souscription d'actions s'élève à 1,8 M€ sur l'année 2021 et à 2,3 M€ sur l'année 2020.

(1) La durée de vie était limitée à sept ans pour les plans attribués avant 2019.

(2) L'exercice est possible uniquement à partir du quatrième anniversaire de la date d'attribution pour les plans attribués avant 2019.

(3) Pour 2018, le TSR pris en compte est celui d'Unibail-Rodamco avant l'acquisition de Westfield par rapport à l'indice EPRA Eurozone « Centres Commerciaux et Bureaux ».

(4) Pour 2018, la performance est évaluée en fonction de la réalisation des objectifs de Résultat net récurrent par action (RNRPA) sur le périmètre Unibail-Rodamco seul.

(5) Pour 2018, l'évaluation de la performance est basée sur le périmètre Unibail-Rodamco seul et sur l'intégration des États-Unis, du Royaume-Uni et de l'Italie dans le plan RSE d'URW.

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

Plan		Période d'exercice <sup>(1)</sup>	Prix de souscription ajusté (€) <sup>(2)</sup>	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options <sup>(2)</sup>	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles <sup>(3)</sup>
Plan 2011 (n°7)	2014	du 04/03/2018 au 03/03/2021	186,10	606 087	-	582 621	23 466	-
	2015	du 04/03/2019 au 03/03/2022	256,81	615 860	-	234 617	-	381 243
Plan 2015 (n°8)	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
<b>Total</b>				<b>5 666 484</b>	<b>-</b>	<b>1 731 641</b>	<b>25 379</b>	<b>3 909 464</b>

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

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

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

Le tableau suivant illustre le nombre et les prix moyens pondérés d'exercice des options :

	2021		2020	
	Nombre	Prix moyen pondéré (€)	Nombre	Prix moyen pondéré (€)
En circulation en début de période	3 779 904	175,05	3 186 184	197,66
Attribuées sur la période	950 295	69,41	885 291	92,03
Annulées pendant la période	(820 735)	164,95	(291 571)	170,00
Exercées pendant la période	-	-	-	-
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options	-	-	-	-
En circulation à la fin de la période	3 909 464	151,49	3 779 904	175,05
Dont exerçables à la fin de la période	1 245 313	-	1 225 032	-

## PLAN D'ACTIONS DE PERFORMANCE

Toutes les actions sont soumises à des conditions de performance externes et internes, sauf celles attribuées en mai 2018 qui sont uniquement soumises à des conditions de performance internes. Les conditions de performance sont les mêmes que pour les options de souscription d'actions décrites ci-dessus.

Les actions attribuées en mai 2021 ont été valorisées à 27,36 euros pour celles soumises à condition de TSR et à 60,72 euros pour celles soumises à des conditions de performance non liées au marché (c'est-à-dire RNRAPA et CSR interne/externe). La valorisation est réalisée en appliquant un modèle de Monte-Carlo.

Cette valorisation est basée sur un prix de l'action à la date d'attribution de 68,82 euros, une période d'acquisition des droits de trois ans, une volatilité du marché de 18,66 %, une volatilité de l'Indice de Référence de 13,27 % avec une corrélation Indice de Référence/URW de 67,06 %, une prévision de dividende en 2023, 2024 et 2025, et un taux d'intérêt sans risque de -0,51 %.

Les attributions d'Actions de Performance sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 2. La charge constatée au compte de résultat au titre des actions de performance s'élève à 9,1 M€ en 2021 et à 10,5 M€ en 2020.

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

Point de départ de la période d'acquisition <sup>(1)</sup>	Nombre d'Actions de Performance attribuées	Nombre cumulé d'actions de performance annulées	Nombre cumulé d'Actions de Performance acquises	Nombre d'actions potentielles <sup>(2)</sup>
2016	36 745	7 918	28 827	-
2017	39 770	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
<b>Total</b>	<b>1 230 644</b>	<b>229 738</b>	<b>91 038</b>	<b>909 868</b>

- (1) Pour les bénéficiaires résidents fiscaux français : une période d'acquisition minimale de trois ans, au terme de laquelle les actions doivent être conservées pendant au moins deux ans.  
Pour les bénéficiaires non-résidents fiscaux français : une période d'acquisition minimale de quatre ans sans période de conservation.  
Plans consentis en mai 2021, mars 2020 et mars 2019 : une période d'acquisition minimale de trois ans pour les bénéficiaires résidents et non-résidents fiscaux français sans période de conservation.
- (2) L'acquisition de ces actions est soumise à conditions de présence et de performance.

### 11.3.3 RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE/COMITÉ DE DIRECTION ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE/COMITÉ DE DIRECTION

En 2020, le montant total correspond à la rémunération du Comité de Direction duquel font partie les membres du Directoire. À compter de 2021, une nouvelle organisation a été adoptée par URW. Un Directoire élargi a remplacé le précédent Comité de Direction.

(en K€) Versée en :	2021 <sup>(1)</sup>	2020 <sup>(2)</sup>
Revenu fixe	3 249	5 077
Prime variable	1 573	6 876
Autres avantages <sup>(3)</sup>	799	3 817
<b>Total</b>	<b>5 621</b>	<b>15 770</b>

- (1) Correspond à la rémunération des membres du Directoire (c'est-à-dire cinq membres).  
(2) Correspond à la rémunération des membres du Comité de Direction (c'est-à-dire huit membres).  
(3) Régimes de Contribution Supplémentaire, véhicules de fonction et autres avantages supplémentaires.

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

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

#### RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

#### OPÉRATIONS CONCLUES AVEC DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE OU DU DIRECTOIRE (COMPRENANT DES PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS)

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.

## NOTE 12. CAPITAL ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

### 12.1 GESTION DU RISQUE DE CAPITAL

Les objectifs du Groupe en terme de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds propres.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds propres, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires (sous réserve du statut fiscal SIIC en France), effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Le Groupe communique son *ratio* d'endettement (LTV) qui représente la dette financière nominale nette exprimée en pourcentage de la juste valeur du portefeuille immobilier (droits inclus). Au 31 décembre 2021, la dette financière nette s'élève à 22 600 M€<sup>(1)</sup>, hors comptes courants d'associés et après prise en compte des excédents de trésorerie (2 256 M€).

Au 31 décembre 2021, la valeur totale du patrimoine s'élève à 52 223 M€, droits inclus.

Au 31 décembre 2021, le *ratio* d'endettement du Groupe ressort à 43,3 % contre 44,7 % au 31 décembre 2020.

### 12.2 NOMBRE D'ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

#### PRINCIPES COMPTABLES

L'indicateur de résultat par action est calculé en divisant le résultat net (Part des détenteurs d'Actions Jumelées) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des options de souscription d'actions et des attributions d'Actions de Performance en période d'acquisition, des Obligations Remboursables en Actions (ORA), et des ORNANES.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des options sont supposés être affectés au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action URW pondérée par les volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Les ORNANES étant comptabilisées en dette à la juste valeur, l'impact de leur mise à juste valeur et les charges financières afférentes sont retraités du résultat net pour prendre en compte l'effet dilutif.

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

	Nombre total 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
Actions Gratuites Attribuées	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
Actions Gratuites Attribuées	47 976
Au 31/12/2021	138 594 416

#### NOMBRE MOYEN D'ACTIONS DILUÉ ET NON DILUÉ

	2021	2020
Nombre moyen d'actions (non dilué)	138 545 360	138 437 274
Impact dilution		
Actions potentielles via stock-options <sup>(1)</sup>	-	-
Actions de performance attribuées (non acquises) <sup>(1)</sup>	418 750	314 217
Actions potentielles via ORNANES	1 225 243	1 851 806
Nombre moyen d'actions (dilué)	140 189 353	140 603 298

(1) Comprend uniquement les options de souscription d'actions et actions de performance attribuées dans la monnaie pour lesquelles la condition de performance est remplie.

(1) Après prise en compte des instruments de couverture liés à la dette émise en devise étrangère.

## 12.3 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Compte tenu des résultats statutaires d'Unibail-Rodamco-Westfield SE en 2021, le Groupe n'a pas d'obligation de verser un dividende en 2022 au titre de l'exercice 2021 dans le cadre du régime SIIC et des autres régimes REIT dont il bénéficie. Par conséquent, l'obligation de distribution SIIC d'Unibail-Rodamco-Westfield SE, qui s'élève à 1 020,8 M€ au 31 décembre 2021, sera reportée jusqu'à ce qu'Unibail-Rodamco-Westfield SE dégage des résultats statutaires suffisants pour satisfaire à cette obligation.

Le 15 mai 2020, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires d'Unibail-Rodamco-Westfield SE a décidé de distribuer un dividende de 5,40 euros par Action Jumelée.

Le dividende en numéraire s'élevait à 747,4 M€. Un acompte sur dividende de 747,4 M€ a été versé le 26 mars 2020. Compte tenu des incertitudes sur la durée et l'impact de la pandémie de la COVID-19, le Groupe a décidé de ne pas proposer à l'Assemblée Générale Mixte le dividende final prévu de 5,40 euros par Action Jumelée, afin d'accroître davantage la liquidité du Groupe.

Suite à la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2019, un dividende de 1 493,9 M€ (10,80 € par Action Jumelée) a été distribué aux actionnaires, se décomposant en un acompte sur dividende en numéraire de 746,9 M€ versé le 29 mars 2019 et 747,0 M€ le 5 juillet 2019 correspondant au solde.

## NOTE 13. ENGAGEMENTS HORS BILAN

L'ensemble des engagements significatifs est mentionné ci-dessous. Il n'existe aucun engagement complexe.

Les montants sont publiés conformément aux normes IFRS.

### 13.1 ENGAGEMENTS DONNÉS

Engagements donnés (M€)	Principales caractéristiques	Échéances	31/12/2021	31/12/2020
<b>1) Engagements hors bilan liés au périmètre de consolidation</b>			<b>24,0</b>	<b>18,0</b>
Engagements de prises de participations	• Promesses d'achat et compléments de prix	2022 à 2026	5,9	0,3
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques	• Garanties de passif et lettres de crédit bancaires accordées dans le cours normal des activités	2022+	18,0	17,7
<b>2) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe</b>			<b>1 683,6</b>	<b>1 931,8</b>
Garanties financières données	• Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers <sup>(1)</sup>	2022+	1 195,0	1 557,7
	• Garanties relatives à des entités en mise en équivalence ou non consolidées <sup>(2)</sup>	2022+	488,6	374,1
<b>3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du Groupe</b>			<b>1 587,2</b>	<b>1 230,9</b>
Engagements donnés liés au développement de l'activité	• Immeubles en construction : engagements résiduels sur marchés de travaux et VEFA <sup>(3)</sup>	2022+	1 062,9	656,9
	• Engagements résiduels sur autres marchés de travaux	2022+	0,3	3,4
	• Engagements sous conditions suspensives	2022 à 2028	214,3	251,3
Engagements liés à l'exécution de contrats d'exploitation	• Engagements de réalisation de travaux <sup>(4)</sup>	2022 à 2064	209,5	221,6
	• Location d'éléments d'exploitation	2022+	22,3	9,1
	• Autres	2022+	77,8	88,5
<b>Total des engagements donnés</b>			<b>3 294,7</b>	<b>3 180,7</b>

(1) Solde, à la date de clôture, des emprunts et des lignes de crédit tirées garantis par des hypothèques.

(2) Correspond aux garanties données par le Groupe aux États-Unis relatives aux entités associées ou entités en cours de saisie, pour une part du montant principal du prêt supérieure à la participation détenue par le Groupe.

(3) En 2021, comprend les garanties financières données à la Ville de Paris concernant le projet Tour Triangle.

(4) Dans le cadre du bail emphytéotique d'une durée de 50 ans du Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris, Viparis s'est engagé à investir 497,0 M€ en travaux de rénovation et 227,2 M€ en travaux de maintenance (soit 724,2 M€, représentant un engagement initial de 362,1 M€ en part du Groupe, dont 526,3 M€ ont déjà été investis).



---

## ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU FINANCEMENT DU GROUPE

- Les titres hybrides d'un montant de 2 000 M€ émis le 16 avril 2018 sont super subordonnés perpétuels avec une option de report du paiement des coupons. Le coupon doit être payé lorsqu'un événement de paiement obligatoire se produit, tel que l'approbation d'un paiement de dividende. Toutefois, le Groupe peut suspendre les versements lorsqu'il effectue uniquement les distributions minimales requises par le régime fiscal REIT.
- Westfield America Limited Partnership, Urban Shopping Centers et Westfield Growth ont garanti des prêts dans le cadre de coentreprises pour une partie du montant principal des prêts supérieure à leur quote-part dans les coentreprises.

Le Groupe est l'un des associés commandités d'Urban Shopping Centers ; en cette qualité, il s'est engagé à maintenir et allouer aux associés commanditaires minoritaires d'Urban Shopping Centers un certain montant de dette sans recours qualifiée.

## AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE

- Pour plusieurs acquisitions récentes d'immeubles en France, Unibail-Rodamco-Westfield SE s'est engagé auprès de l'administration fiscale française à conserver ces actifs pendant au moins cinq ans, dans le cadre du régime fiscal SIIC.
- Dans le cadre de cessions, le Groupe a accordé des garanties de passif usuelles aux acquéreurs.
- Dans le cadre des investissements conjoints avec des partenaires, il peut exister des clauses usuelles (i) prévoyant que les actionnaires conservent leurs titres pour une certaine durée ou (ii) qui organisent la sortie des actionnaires (par ex. des droits de sortie conjointe en cas de cession des titres à un tiers, des droits de première offre).

## AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES DU GROUPE

- La SCI Propexpo, filiale à 50 % du Groupe, s'est engagée sur l'affectation de l'Espace Champerret à Paris à l'activité d'expositions jusqu'en 2066.
- Des régimes fiscaux spécifiques s'appliquant aux sociétés immobilières existent dans certains pays. Le Groupe a pris la décision d'opter pour ce type de régimes pour de nombreuses sociétés potentiellement éligibles à ceux-ci. A noter que certaines caractéristiques de ces régimes ne sont pas communes à tous les pays mais l'un des critères standards est l'obligation de distribuer tout le résultat récurrent ou presque, une part prépondérante des plus-values sur cessions et 100 % des dividendes reçus des filiales soumises à ce type de régime.

L'obligation de distribution SIIC d'URW SE s'élève à 1 020,8 M€ au 31 décembre 2021 et sera reportée à une date où URW SE dégagera suffisamment de résultat social pour remplir son obligation de distribution.

- En 2014, la Ville de Bruxelles a choisi Unibail-Rodamco-Westfield comme co-développeur du projet NEO avec ses partenaires BESIX et CFE. BESIX a la possibilité d'accroître sa participation dans Mall of Europe de 12,5 % à 20 %.

CFE dispose d'une option de vente de ses parts à Unibail-Rodamco-Westfield dans Mall of Europe valable un an à compter du 31 décembre suivant la date d'ouverture du centre commercial. Si l'option de vente n'est pas exercée, le Groupe dispose d'une option d'achat des parts de CFE dans Mall of Europe.

BESIX dispose d'une option de vente de ses parts à Unibail-Rodamco-Westfield dans Mall of Europe qu'elle peut exercer dès la fin de la deuxième année complète suivant l'ouverture du centre commercial. Cette option prend fin 38 mois après cette date.

Unibail-Rodamco-Westfield SE ainsi que les sociétés mères de BESIX et CFE ont conjointement fourni des garanties à la Ville de Bruxelles portant sur l'ensemble des obligations de paiement des coentreprises qui développeront le projet.

Plusieurs contre-garanties ont été mutuellement fournies entre Unibail-Rodamco-Westfield SE, BESIX et CFE pour s'assurer que chaque coentreprise ne supporte aucune conséquence financière au-delà de son programme et que le dernier actionnaire ne soit pas plus sollicité que ce que sous-tend sa part de détention dans la coentreprise.

## 13.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Engagements reçus (M€)	Principales caractéristiques	Échéances	31/12/2021	31/12/2020
<b>1) Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe consolidé</b>			<b>2,5</b>	<b>8,6</b>
Engagements de prises de participations	• Promesses de vente	2022	2,5	8,6
<b>2) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe</b>			<b>9 859,0</b>	<b>9 239,7</b>
Garanties financières reçues	• Lignes de crédit non tirées <sup>(1)</sup>	2022 à 2026	9 859,0	9 239,7
<b>3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles</b>			<b>793,6</b>	<b>587,1</b>
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	• Garanties bancaires sur travaux et autres	2022+	15,5	19,5
	• Autres <sup>(2)</sup>	2022 à 2028	339,5	168,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	• Cautions reçues dans le cadre de la Loi Hoguet (France)	2022	104,5	108,4
	• Cautions reçues des locataires	2022+	255,0	225,5
	• Cautions reçues de fournisseurs sur travaux	2022+	79,1	65,7
<b>Total des engagements reçus</b>			<b>10 655,2</b>	<b>9 835,3</b>

(1) Ces accords contiennent des *covenants* basés sur les états financiers IFRS du Groupe (cf. Section 7.3.6. Obligations contractuelles liées aux emprunts). Certaines lignes de crédit font également l'objet d'une clause de remboursement anticipé (total ou partiel) en cas de changement de contrôle ou de cessions réduisant le patrimoine sous un certain seuil. Un montant total de 138 M€ est garanti par hypothèques au 31/12/2021.

(2) En 2021, comprend essentiellement les contre-garanties reçues des partenaires de la coentreprise dans le projet Tour Triangle.

## 13.3 PASSIFS ÉVENTUELS

Le Groupe est impliqué dans une procédure d'arbitrage avec le constructeur PEAB portant sur des litiges relatifs à la construction de Westfield Mall of Scandinavia. Des demandes en dommages et intérêts ont été formulées par les deux parties. La résolution du litige sera probablement longue. Sur la base de l'analyse des risques, aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes consolidés.

Le Groupe fait l'objet d'un contrôle fiscal en France ayant donné lieu à une proposition de rectifications. La grande majorité des rectifications proposées est contestée par le Groupe. Sur la base de l'analyse des risques conduite par le Groupe et ses conseils fiscaux, aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes consolidés.

## NOTE 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Suite à un accord conclu le 20 décembre 2021, URW a réalisé le 1<sup>er</sup> février 2022 la cession de Solna Centrum à Alecta Fastigheter pour un coût total d'acquisition convenu de 272 M€.

Le 7 février 2022, le Groupe a également convenu de la vente d'une participation de 45 % dans Westfield Carré Sénart à Société Générale Assurances et BNP Paribas Cardif pour un prix de vente induit d'environ 1 Md€ (à 100 %), en ligne avec la dernière valeur d'expertise. URW a

accordé aux acheteurs une garantie locative d'un montant maximal de 13,5 M€ (à 45 %) pour une durée maximale de trois ans, à compter de la clôture de la transaction. Dans le cadre de la transaction, un *consortium* de banques a souscrit un financement garanti d'un montant maximal de 310 M€ pour la coentreprise. La réduction de la dette nette IFRS pour URW devrait s'élever à 280 M€<sup>(1)</sup>. URW continuera à contrôler et à gérer l'actif, qui restera consolidé par intégration globale.

(1) Sous réserve d'ajustements à la clôture. Calculé comme étant le produit net moins la dette levée pour financer la coentreprise et consolidée par intégration globale.

## NOTE 15. LISTE DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Liste des principales sociétés consolidées	Pays	Méthode <sup>(1)</sup>	% d'intérêt 31/12/2021	% contrôle 31/12/2021	% d'intérêt 31/12/2020
<b>Unibail-Rodamco-Westfield SE</b>	<b>France</b>	<b>IG</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
Sociétés CentrO	Allemagne	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH	Allemagne	IG	51,00	51,00	51,00
WCL Finance Pty Limited	Australie	-	Dissoute	Dissoute	100,00
Westfield Corporation Limited	Australie	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield Investments Pty Limited	Australie	-	-	-	100,00
Donauzentrum Besitz- u. Vermietungs GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. Werbeberatung KG	Autriche	IG	55,00	55,00	100,00
UR Invest GmbH	Autriche	IG	55,00	55,00	100,00
URW Invest GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco Retail Spain	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Steam SLU	Espagne	IG	51,11	100,00	51,11
Head Acquisition LP	États-Unis	IG	100,00	100,00	-
New WTC Retail Member LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Urban Shopping Centers LP	États-Unis	IG	100,00	100,00	-
URW America	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
URW US Services, Inc.	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
URW WEA LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
WEA Finance, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
WEA Holdings, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield America, LP	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield DDC, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield Head, LP	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
WHL USA Acquisitions, Inc.	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Doria	France	IG	100,00	100,00	100,00
Financière 5 Malesherbes	France	IG	100,00	100,00	100,00
Lyon Garibaldi	France	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco France	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Uni-Expos	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Union Internationale Immobilière	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Chesnay Pierre 2	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI du Forum des Halles de Paris	France	IG	65,00	65,00	65,00
SCI Propexpo	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI SCC de La Défense	France	IG	53,30	53,30	53,30
SNC CC Francilia	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Viparis - Porte de Versailles	France	IG	50,00	100,00	50,00
Uni-commerces	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Red Grafton 1	Luxembourg	IG	65,00	65,00	65,00
Rodamco Austria BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Central Europe BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Czech BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Deutschland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe Properties BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Retail Deutschland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Nederland Winkels BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco TH BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
URW UK Olympic 1 à 3	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
URW UK Olympic 4 et 5	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	-
URW UK Shepherds 1 à 13	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
URW UK Shepherds 14 et 15	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco-Westfield N.V.	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Crystal Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
GSSM Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
Zlote Tarasy partnership	Pologne	MEQ-EA	100,00	-	100,00

Liste des principales sociétés consolidées	Pays	Méthode <sup>(1)</sup>	% d'intérêt 31/12/2021	% contrôle 31/12/2021	% d'intérêt 31/12/2020
Centrum Cerny Most as	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Centrum Chodov	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Stratford City Shopping Centre n°1 & 2 Limited	Royaume-Uni	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Westfield Europe Limited	Royaume-Uni	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield UK & Europe Finance PLC	Royaume-Uni	IG	100,00	100,00	100,00
White City Acquisitions Limited	Royaume-Uni	IG	100,00	100,00	100,00
Aupark as	Slovaquie	MEQ-CE	40,00	40,00	100,00
Rodamco AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Centerpool AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Handel AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Northern Europe AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Sverige AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Täby Centrum KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00

(1) IG = intégration globale, MEQ-CE = coentreprises mises en équivalence, MEQ-EA = entités associées mises en équivalence.

## NOTE 16. RELATIONS AVEC LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Commissaires aux comptes

- Ernst & Young Audit

Date de début du premier mandat : AGO du 13 mai 1975 ;

Associés signataires des comptes : Jean-Yves Jégourel depuis mai 2017 et Antoine Flora depuis décembre 2020.

- Deloitte & Associés

A succédé à Deloitte Marque et Gendrot dont la date de début du premier mandat était le 28 avril 2005 ;

Associés signataires des comptes : Emmanuel Gadret, depuis mai 2019 et Sylvain Durafour depuis juillet 2021.

Les mandats de six ans d'Ernst & Young Audit et de Deloitte & Associés prennent fin à l'AGO qui statuera sur la clôture des comptes de l'année 2022.

### HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES À L'EXCLUSION DE LEURS RÉSEAUX, RELATIFS AUX EXERCICES 2021 ET 2020 :

Honoraires des Commissaires aux comptes au 31/12/2021 (M€)	Ernst & Young Audit		Deloitte & Associés	
	2021	2020	2021	2020
Certification des comptes individuels et consolidés et examen semestriel (Entité + entités contrôlées <sup>(1)</sup> )	1,2	1,2	1,3	1,5
Services autres que la certification des comptes <sup>(2)</sup> (Entité + entités contrôlées <sup>(1)</sup> )	0,4	1,0	0,2	0,7
<b>Total</b>	<b>1,6</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>2,2</b>

(1) Les entités contrôlées prises en compte sont les filiales intégrées globalement ainsi que les entités contrôlées conjointement.

(2) Les prestations fournies couvrent les services autres que le commissariat aux comptes (SACC) requis par les textes légaux et réglementaires ainsi que les SACC fournis à la demande de l'entité. Elles correspondent (i) aux lettres de confort émises dans le cadre des émissions obligataires du Groupe, (ii) au certificat RSE (Responsabilité sociale des entreprises) et (iii) à d'autres services.