

Unibail-Rodamco SE

Exercice clos le 31 décembre 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Unibail-Rodamco SE

Exercice clos le 31 décembre 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Unibail-Rodamco SE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Unibail-Rodamco SE

Exercice clos le 31 décembre 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Unibail-Rodamco SE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2.1.1 et 2.1.2 de l'annexe des comptes consolidés qui décrivent les incidences des nouvelles normes que votre société a mises en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2013, notamment l'application anticipée des normes IFRS 10 (Etats financiers consolidés), IFRS 11 (Partenariats) et IFRS 12 (Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités) ainsi que l'application obligatoire de la norme IFRS 13 (Evaluation de la juste valeur).

II. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans la note 2.1.8 de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que reflétée dans le bilan et dans la note 2.5.1 de l'annexe était effectuée sur la base des dites expertises. Nous avons également apprécié le caractère raisonnable de ces évaluations. Par ailleurs, pour les immeubles en construction dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable, nous avons apprécié le caractère raisonnable des données et des hypothèses retenues par votre société pour réaliser le test de dépréciation de ces actifs maintenus au coût. Nous avons vérifié que les éventuelles dépréciations issues de ces tests avaient été comptabilisées.
- Comme précisé dans la note 2.1.8 de l'annexe, votre société réalise sur une base annuelle des tests de dépréciation de ses immobilisations incorporelles, pour la plupart fondés sur des expertises externes. Nous avons notamment apprécié le caractère raisonnable des données et des hypothèses retenues par votre société pour réaliser ces tests et nous avons vérifié que les éventuelles dépréciations issues de ces tests annuels avaient été comptabilisées.
- Comme précisé dans les notes 2.1.1 et 2.1.2 de l'annexe, votre société a appliqué de manière anticipée les normes IFRS 10, 11 et 12. Dans ce cadre nous avons été amenés à analyser à nouveau les modalités de gouvernance des entités consolidées. Nous avons apprécié le caractère approprié des nouvelles modalités de consolidation des entités détenues via des partenariats et des informations à fournir en annexe aux comptes consolidés sur les intérêts détenus dans d'autres entités.

Nous avons également vérifié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe relative à l'ensemble de ces éléments.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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

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

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

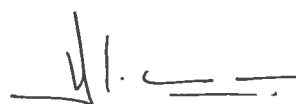


Damien Leurent

ERNST & YOUNG Audit



Christian Mouillon



Benoit Schumacher

I. Comptes consolidés au 31 décembre 2013

État du résultat global consolidé

État de situation financière consolidée

État des flux de trésorerie consolidés

État de variation des capitaux propres consolidés

Évolution du nombre d'actions composant le capital

II. Notes annexes aux comptes consolidés

2.1 Principes comptables et méthodes de consolidation

2.2 Information sectorielle

2.3 Périmètre de consolidation

2.4 Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices

2.5 Notes et commentaires

2.5.1 Notes sur l'actif consolidé

2.5.2 Notes sur le passif consolidé

2.5.3 Notes sur l'état du résultat global consolidé

2.5.4 Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés

2.6 Instruments financiers

2.7 Gestion du risque de capital

2.8 Engagements de financement et de garanties

2.9 Rémunération et avantages consentis au personnel

2.10 Transactions avec les parties liées

2.11 Relations avec les Commissaires Aux Comptes

2.12 Événements postérieurs à la clôture

1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

État du résultat global consolidé

État du résultat global consolidé - Présentation normée EPRA ⁽¹⁾ (M€)	Notes	2013	2012 Retraité ⁽²⁾	2012 Publié
Revenus locatifs	19	1 584,3	1 506,1	1 548,3
Charges du foncier	20	(12,7)	(20,6)	(20,7)
Charges locatives non récupérées	21	(25,2)	(20,1)	(20,5)
Charges sur immeubles	22	(194,3)	(185,1)	(189,5)
Loyers nets		1 352,1	1 280,3	1 317,6
Frais de structure		(80,5)	(82,2)	(82,9)
Frais de développement		(4,0)	(4,5)	(4,5)
Amortissements des biens d'exploitation		(2,2)	(2,3)	(2,3)
Frais de fonctionnement	23	(86,7)	(89,1)	(89,7)
Coûts d'acquisition et coûts liés	24	(6,1)	(2,1)	(6,6)
Revenus des autres activités		182,0	177,1	177,1
Autres dépenses		(127,7)	(120,5)	(120,5)
Résultat des autres activités	25	54,3	56,6	56,6
Revenus des cessions d'actifs de placement		50,8	615,3	615,3
Valeur comptable des actifs cédés		(43,5)	(597,4)	(598,6)
Résultat des cessions d'actifs	26	7,3	17,9	16,6
Revenus des cessions de sociétés		148,3	90,4	90,4
Valeur comptable des titres cédés		(148,3)	(90,4)	(90,4)
Résultat des cessions de sociétés	27	-	-	-
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs		1 013,7	1 440,4	1 490,9
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs		(495,6)	(284,9)	(287,7)
Solde net des ajustements de valeurs	28	518,1	1 155,5	1 203,2
Dépréciation d'écart d'acquisition positif		-	-	(2,0)
RESULTAT OPERATIONNEL NET		1 839,0	2 419,1	2 495,8
Résultat des sociétés non consolidées		7,3	7,1	7,1
Produits financiers		95,5	93,6	93,6
Charges financières		(410,9)	(423,4)	(422,1)
Coût de l'endettement financier net	29	(315,4)	(329,9)	(328,6)
Ajustement de valeur des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions	13	(62,5)	(230,4)	(230,4)
Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)				
Ajustement de valeur des instruments dérivés et dettes	30	22,0	(218,3)	(219,3)
Actualisation des dettes	31	(2,3)	0,5	0,5
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	32	70,3	151,5	79,9
Intérêts sur créances	32	20,1	17,3	15,4
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		1 578,5	1 816,9	1 820,4
Impôt sur les sociétés	33	(36,0)	(132,6)	(136,0)
RESULTAT NET DE LA PERIODE		1 542,5	1 684,4	1 684,4
Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle	34	251,9	225,7	225,7
RESULTAT NET DE LA PERIODE - Part des Propriétaires de la société-mère		1 290,6	1 458,6	1 458,6
Nombre moyen d'actions (non dilué)		96 458 943	92 358 483	92 358 483
Résultat net global (Part des Propriétaires de la société-mère)		1 290,6	1 458,6	1 458,6
Résultat net de la période par action (Part des Propriétaires de la société-mère) (en €)		13,4	15,8	15,8
Résultat net global retraité (Part des Propriétaires de la société-mère) ⁽³⁾		1 290,6	1 638,0	1 638,0
Nombre moyen d'actions (dilué)		97 161 396	93 105 153	93 105 153
Résultat net de la période par action (Part des Propriétaires de la société-mère dilué) (en €)		13,3	17,6	17,6
ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (M€)				
RESULTAT NET DE LA PERIODE		1 542,5	1 684,4	1 684,4
Ecart de change résultant de la conversion des états financiers de filiales étrangères		(8,5)	19,3	19,3
Gain/perte sur couverture d'investissement net		(23,9)	29,7	29,7
Couverture de flux de trésorerie		0,1	(4,0)	(4,0)
Réévaluation des titres disponibles à la vente		10,4	5,2	5,2
Autres éléments du résultat global qui pourront être reclassés ultérieurement en résultat net		(22,0)	50,2	50,2
Avantages accordés au personnel - qui ne seront pas reclassés en résultat net		6,4	(8,1)	(8,1)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		(15,6)	42,1	42,1
RESULTAT NET GLOBAL		1 527,0	1 726,5	1 726,5
Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle		252,0	225,4	225,4
RESULTAT NET GLOBAL - Part des Propriétaires de la société-mère		1 275,0	1 501,0	1 501,0

(1) Présentation conforme aux recommandations de l'European Public Real Estate Association.

(2) Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes de 2012 ont été retraités en conséquence.

(3) Le résultat net de la période est retraité de la juste valeur des ORNANES en cas d'impact dilutif (cf. section 2.1 « Principes comptables et méthodes de consolidation » § 2.1.16 « Résultat par action »).

État de situation financière consolidée

(ME)	Notes	31/12/2013	31/12/2012 Retraité ⁽¹⁾	31/12/2012 Publié
ACTIFS NON COURANTS		31 159,5	28 672,4	28 797,5
Immeubles de placement	1	28 552,6	25 670,4	26 658,3
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		27 613,5	24 954,4	25 912,8
Immeubles de placement évalués au coût		939,1	716,0	745,6
Actifs corporels	2	203,1	200,4	200,4
Écarts d'acquisition	3	269,4	269,4	269,4
Actifs incorporels	4	217,5	206,1	206,1
Prêts et créances	5	39,6	126,4	127,0
Actifs financiers	6	71,4	77,0	77,0
Titres disponibles à la vente	7	128,5	118,1	118,1
Impôts différés actifs	15	8,7	4,1	5,0
Dérivés à la juste valeur	14	112,1	182,6	182,6
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	8	1 556,7	1 818,0	953,5
ACTIFS COURANTS		1 185,0	789,8	773,6
Immeubles sous promesse ou mandat de vente	1	188,6	-	-
Clients et comptes rattachés	9	344,2	275,4	278,5
Activité de foncière		303,9	233,4	238,3
Autres activités		40,3	42,0	40,2
Autres créances	10	548,5	455,1	429,7
Créances fiscales		231,5	163,2	167,0
Autres créances ⁽¹⁾		259,8	230,8	200,8
Charges constatées d'avance		57,2	61,2	61,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	103,7	59,3	65,3
Titres monétaires disponibles à la vente		9,8	-	2,2
Disponibilités		93,9	59,3	63,1
TOTAL ACTIFS		32 344,5	29 462,1	29 571,1
Capitaux propres (Part des Propriétaires de la société-mère)		13 703,9	12 902,5	12 902,5
Capital		486,4	474,5	474,5
Primes d'émission		6 139,8	5 838,2	5 838,2
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		1,4	1,4	1,4
Réserves consolidées		5 800,4	5 112,3	5 112,3
Réserves de couverture et de change		(14,7)	17,6	17,6
Résultat consolidé		1 290,6	1 458,6	1 458,6
Participations ne donnant pas le contrôle		2 179,8	1 583,1	1 583,1
TOTAL CAPITAUX PROPRES		15 883,7	14 485,6	14 485,6
PASSIF NON COURANT		13 555,0	11 590,9	11 723,9
Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	12	61,2	-	-
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	13	857,1	794,7	794,7
Part non courante des emprunts et dettes financières	13	10 733,6	8 669,8	8 774,8
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location financière	13	117,6	121,3	121,3
Dérivés à la juste valeur	14	426,3	624,4	625,3
Impôts différés passifs	15	1 013,1	997,9	1 016,0
Provisions long terme	16	31,5	29,6	30,2
Provisions pour engagement de retraite	16	13,9	20,0	20,0
Dépôts et cautionnements reçus		210,4	183,8	192,2
Dettes fiscales	18	17,8	14,5	14,5
Dettes sur investissements		72,5	134,7	134,7
PASSIF COURANT		2 905,8	3 385,6	3 361,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	17	1 052,6	979,4	965,5
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		122,7	124,4	127,0
Dettes sur immobilisations		448,4	398,1	400,0
Autres dettes d'exploitation		304,5	269,3	274,0
Autres dettes ⁽¹⁾		177,0	187,7	164,5
Part courante des emprunts et dettes financières	13	1 683,7	2 238,1	2 225,6
Part courante des emprunts liés à des contrats de location financière	13	3,7	2,6	2,6
Dettes fiscales et sociales	18	145,4	143,8	146,4
Provisions court terme	16	20,5	21,5	21,5
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		32 344,5	29 462,1	29 571,1

⁽¹⁾ Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes de 2012 ont été retraités en conséquence. Un reclassement a également été effectué entre les « Autres créances » et les « Autres dettes ».

État des flux de trésorerie consolidés

(M€)	Notes	2013	2012 Retraité ⁽¹⁾	2012 Publié
Activités opérationnelles				
Résultat net		1 542,5	1 684,4	1 684,4
Amortissements et provisions		18,8	14,0	16,1
Variations de valeur sur les immeubles		(518,1)	(1 155,5)	(1 203,2)
Variations de valeur sur les instruments financiers		40,5	448,8	449,7
Produits/charges d'actualisation		2,3	(0,5)	(0,5)
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		7,1	7,1	7,1
Plus et moins-values successions d'actifs ⁽²⁾		(8,0)	(18,9)	(17,6)
Quote-part de résultat de sociétés mises en équivalence		(70,3)	(151,5)	(79,9)
Intérêts sur créances		(20,1)	(17,3)	(15,4)
Dividendes de sociétés non consolidées		(7,2)	(7,3)	(7,3)
Coût de l'endettement financier net		315,4	329,9	328,6
Charge d'impôt		36,0	132,6	136,0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		1 338,8	1 265,7	1 297,9
Intérêts sur créances		20,1	16,7	14,8
Dividendes et remontées de résultat de sociétés mises en équivalence ou non consolidées		28,7	33,5	17,3
Impôt versé		(19,3)	(33,0)	(33,2)
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation	35	(78,2)	9,1	34,5
Total des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles		1 290,2	1 292,0	1 331,3
Activités d'investissement				
Secteur des activités de foncière		(1 429,0)	(1 473,6)	(1 497,5)
Acquisitions de filiales consolidées	36	(130,9)	(496,7)	(481,9)
Décassements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers	37	(1 520,3)	(1 332,6)	(1 362,1)
Paieement de l'exit tax		(8,1)	(8,6)	(8,6)
Remboursement de financement immobilier		8,0	17,3	8,3
Nouveau financement immobilier		(5,2)	(63,7)	(63,7)
Cessions de filiales consolidées	36	176,7	155,1	155,1
Cessions d'immeubles de placement		50,8	255,6	255,5
Remboursement des prêts en crédit-bail		0,1	0,3	0,3
Investissements financiers		(0,0)	21,0	21,1
Acquisitions d'immobilisations financières		(2,0)	(4,9)	(4,9)
Cessions d'immobilisations financières		1,9	26,0	25,6
Variation d'immobilisations financières		0,1	-	0,4
Total des flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		(1 429,0)	(1 452,3)	(1 476,1)
Activités de financement				
Augmentation de capital de la société-mère		117,5	131,6	131,6
Variation de capital de société détenant des actionnaires minoritaires	38	(80,7)	-	(0,5)
Distribution aux actionnaires de la société-mère	39	(610,5)	(735,4)	(735,4)
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées		(56,8)	(9,6)	(9,8)
Nouveaux emprunts et dettes financières	40	3 264,0	4 075,8	4 077,8
Remboursements emprunts et dettes financières		(2 053,7)	(2 983,3)	(2 983,7)
Produits financiers ⁽¹⁾	41	87,7	71,7	95,7
Charges financières ⁽¹⁾	41	(390,0)	(352,9)	(376,1)
Autres flux liés aux opérations de financement		(81,7)	(71,3)	(71,3)
Total des flux de trésorerie provenant des opérations de financement		196,0	126,6	128,4
Variation des liquidités et équivalents au cours de la période		57,2	(33,7)	(16,5)
Trésorerie à l'ouverture		38,2	72,8	73,5
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		(0,6)	(0,9)	(0,7)
Trésorerie à la clôture ⁽³⁾	42	94,8	38,2	56,3

⁽¹⁾ Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes de 2012 ont été retraités en conséquence. Un reclassement a également été réalisé entre les « Produits financiers » et les « Charges financières ».

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

⁽³⁾ La trésorerie correspond aux comptes bancaires et aux comptes courants à durée de moins de trois mois, après déduction des découverts bancaires.

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

État de variation des capitaux propres consolidés

(M€)	Capital	Primes d'émission	Obligations Remboursables en Actions (ORA)	Réserves consolidées	Résultats consolidés	Réserves de couverture et de change ⁽¹⁾	Total part des Propriétaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Capitaux Propres au 31/12/2011	459,0	5 712,0	1,4	4 166,5	1 324,6	(27,4)	11 636,1	1 419,4	13 055,5
Résultat net de la période	-	-	-	-	1 458,6	-	1 458,6	225,7	1 684,3
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(2,6)	-	45,0	42,4	(0,3)	42,1
Résultat net global de la période	-	-	-	(2,6)	1 458,6	45,0	1 501,0	225,4	1 726,4
Affectation du résultat	-	-	-	1 324,6	(1 324,6)	-	-	-	-
Dividendes afférents à 2011	-	-	-	(735,4)	-	-	(735,4)	(60,1)	(795,5)
Options de souscription d'actions et PEE	5,5	126,2	-	-	-	-	131,6	-	131,6
Conversion des ORNANes	10,1	-	-	352,0	-	-	362,1	-	362,1
Coût des paiements en actions	-	-	-	7,1	-	-	7,1	-	7,1
Variation de périmètre et autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	(1,6)	(1,6)
Capitaux Propres au 31/12/2012	474,5	5 838,2	1,4	5 112,3	1 458,6	17,6	12 902,5	1 583,1	14 485,6
Résultat net de la période	-	-	-	-	1 290,6	-	1 290,6	251,9	1 542,5
Autres éléments du résultat global	-	-	-	16,8	-	(32,3)	(15,6)	0,1	(15,5)
Résultat net global de la période	-	-	-	16,8	1 290,6	(32,3)	1 275,0	252,0	1 527,0
Affectation du résultat	-	-	-	1 458,6	(1 458,6)	-	-	-	-
Dividendes afférents à 2012	6,0	190,0	-	(806,4)	-	-	(610,5)	(112,7)	(723,1)
Options de souscription d'actions et PEE	5,9	111,6	-	-	-	-	117,5	-	117,5
Coût des paiements en actions	-	-	-	7,1	-	-	7,1	-	7,1
Transactions avec des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	16,0	-	-	16,0	401,7 ⁽³⁾	417,7
Variation de périmètre et autres mouvements	-	-	-	(3,9)	-	-	(3,9)	55,6	51,7
Capitaux Propres au 31/12/2013	486,4	6 139,8	1,4	5 800,4	1 290,6	(14,7)	13 703,9	2 179,8	15 883,7

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

(2) Comprend l'acquisition complémentaire de 23,15 % dans le complexe immobilier Złote Tarasy à Varsovie.

(3) Concernent principalement le changement de méthode de consolidation des sept sociétés détenant Parly 2 en région parisienne, précédemment consolidées en intégration proportionnelle au 31 décembre 2012, puis par mise en équivalence au 30 juin 2013. Ces sociétés sont désormais consolidées en intégration globale suite à un changement de gouvernance intervenu en juillet 2013.

Évolution du nombre d'actions composant le capital

	Nombre d'actions
Au 01/01/2012	91 806 889
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Épargne Entreprise	41 077
Levées d'options	1 030 572
Obligations Remboursables en Actions	435
Conversion des ORNANes	2 013 007
Au 31/12/2012	94 891 980
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Épargne Entreprise	27 812
Levées d'options	1 158 397
Obligations Remboursables en Actions	21
Paiement du dividende en actions	1 190 366
Au 31/12/2013	97 268 576

Titres de la société-mère Unibail-Rodamco SE détenus par des tiers et faisant l'objet de nantissements

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

2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Le 4 février 2014, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés d'Unibail-Rodamco SE clos le 31 décembre 2013.

Ces comptes seront soumis pour approbation à l'Assemblée Générale des actionnaires prévue le 23 avril 2014.

2.1 Principes comptables et méthodes de consolidation

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe Unibail-Rodamco a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 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/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

2.1.1 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 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2013

- IAS 1 – Amendement : Présentation des postes des autres éléments du résultat global ;
- IFRS 7 – Amendement : Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers ;
- IFRS 13 : Evaluation de la juste valeur ;
- IAS 12 – Amendement : Impôts différés – recouvrement des actifs sous-jacents ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2009-2011), qui incluent des amendements aux normes suivantes :
 - IAS 1 : *Présentation des états financiers*,
 - IAS 16 : *Immobilisations corporelles*,
 - IAS 32 : *Instruments financiers – présentation*,
 - IAS 34 : *Information financière intermédiaire*.

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe. Les impacts de la norme IFRS 13 sont décrits en § 2.1.2.

Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire à compter du 1er janvier 2013

Suite à leur adoption par l'Union Européenne le 29 décembre 2012, Unibail-Rodamco a décidé d'appliquer par anticipation les normes suivantes, avec effet à compter du 1^{er} janvier 2013 :

- IFRS 10 : Etats financiers consolidés ;
- IFRS 11 : Partenariats ;
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- Dispositions transitoires (Amendements aux IFRS 10, 11 et 12) ;
- IAS 27 Révisée : Etats financiers individuels ;
- IAS 28 Révisée : Participation dans des entreprises associées et des coentreprises.

Les impacts de l'application de ces normes pour le Groupe sont donnés en § 2.1.2.

Les normes et amendements suivants ont été adoptés par l'Union Européenne au 31 Décembre 2013 mais avec une date effective ultérieure d'application, et n'ont pas été appliqués par anticipation :

- IAS 32 – Amendement : Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers ;
- Entités d'investissement (Amendements aux IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27) ;
- IAS 36 – Amendement : Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers ;
- IAS 39 & IFRS 9 – Amendement : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ce texte sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

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

- IFRIC 21 : Taxes prélevées par une autorité publique ;
- IAS 19 – Amendement : Avantages du personnel - Régimes à prestations définies ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012) ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2011-2013) ;
- IFRS 9 – Amendement : Comptabilité de couverture et amendements à IFRS 9, IFRS 7 et à IAS 39 ;
- IFRS 2 – Amendement : Conditions d'acquisition et annulation.

2.1.2 Impacts de l'application des nouvelles normes

IFRS 10 & 11

Dans le cadre de l'adoption des normes IFRS 10 et 11, le Groupe a effectué une analyse exhaustive des sociétés ayant des accords de gouvernance conclus avec des investisseurs extérieurs, afin d'évaluer le niveau de contrôle du Groupe sur les actifs concernés. Cela a entraîné la consolidation par mise en équivalence de 21 sociétés auparavant consolidées en intégration proportionnelle, notamment les sociétés propriétaires des centres commerciaux Parly 2 et Rosny 2 (région parisienne) ainsi que Cité Europe (Calais). Les sept sociétés détenant Parly 2 sont consolidées en intégration globale au 31 décembre 2013, suite à un changement du mode de gouvernance en juillet 2013.

La liste complète des sociétés impactées par le changement de méthode de consolidation est disponible en section 2.3 « Périmètre de consolidation », § 2.3.1 « Liste des sociétés consolidées ».

Les états financiers au 31 décembre 2012 ont été retraités afin de refléter le nouveau périmètre de consolidation et l'impact rétro-actif de l'application des normes IFRS 10 et 11, ces retraitements ne générant aucun impact sur le « Résultat net global – Part des propriétaires de la société-mère ». Les montants retraités sont maintenant comptabilisés en « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence » et en « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

L'exercice 2011 n'a pas fait l'objet d'un retraitement, les tableaux de variation de l'annexe sont présentés au 1^{er} janvier 2012.

Les impacts en 2012 sur l'Etat de situation financière consolidée du Groupe sont :

(M€)	31/12/2012 Publié	Autres retraitements ⁽¹⁾	Retraitements (IFRS 10-11)	31/12/2012 Retraité
Immeubles de placement	26 658,3	-	(987,9)	25 670,4
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	953,5	-	864,5	1 818,0
Autres actifs non courants	1 185,7	-	(1,8)	1 183,9
Actifs courants	773,6	39,9	(23,7)	789,8
Total Actif	29 571,1	39,9	(148,9)	29 462,1
Capitaux propres retraités	14 485,6	-	-	14 485,6
Impôts différés passifs	1 016,0	-	(18,1)	997,9
Emprunts externes et dettes auprès des associés	9 690,8	-	(105,0)	9 585,8
Autres passifs non courants	1 017,1	-	(9,9)	1 007,2
Passifs courants	3 361,6	39,9	(15,9)	3 385,6
Total Passif	29 571,1	39,9	(148,9)	29 462,1

⁽¹⁾ Un reclassement a été effectué entre les « Autres créances » et les « Autres dettes ».

Les impacts en 2012 sur les principaux postes du compte de résultat du Groupe sont :

(M€)	31/12/2012 Publié	Retraitements	31/12/2012 Retraité
Loyers nets	1 317,6	(37,3)	1 280,3
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placement	1 203,2	(47,7)	1 155,5
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	79,9	71,6	151,5
Résultat net de la période	1 684,4	-	1 684,4

IFRS 12

Suite à l'adoption de la norme IFRS 12, le Groupe a conduit une analyse des informations présentées en annexe aux comptes consolidés et a amendé certaines d'entre elles afin de satisfaire aux informations requises par cette norme.

Ainsi, les informations données dans la section 2.3 « Périmètre de consolidation » ont été complétées afin d'évaluer le contrôle de certaines entités et aussi de distinguer, parmi les entités mises en équivalence, celles contrôlées conjointement de celles sous influence notable.

Les sections et notes suivantes ont aussi été amendées : l'état de variation des capitaux propres consolidés, la note 8 « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence » et la section 2.8 « Engagements de financement et de garanties ».

IFRS 13

L'adoption de la norme IFRS 13 entraîne l'obligation de présenter des informations en annexe relatives aux méthodes de valorisation des actifs du Groupe (taux d'actualisation, taux de capitalisation, taux de rendement, loyers actuels en euros par m²...) ainsi que des dérivés et instruments financiers intégrant les risques de contrepartie.

Immeubles de placement

L'adoption d'IFRS 13 n'a pas eu d'impact sur les méthodes de valorisation utilisées par les experts indépendants des actifs immobiliers du Groupe. Seules les informations à présenter en annexe ont été impactées.

Les notes suivantes ont été amendées : en section 2.1 § 2.1.8 « Méthodes d'évaluation des actifs » et en section 2.5 note 1 « Immeubles de placement ».

Dérivés

L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2013 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de la valeur de crédit (CVA) et l'ajustement de la valeur de débit (DVA) conformément à IFRS 13.

L'impact est une variation de juste valeur positive de 9,1 millions d'euros sur le résultat de la période.

Les notes suivantes ont été amendées : section 2.1 § 2.1.10 en « Classification et évaluation des instruments financiers dérivés et comptabilité de couverture » et note 14 « Instruments de couverture ».

2.1.3 Estimations et hypothèses

Certains montants comptabilisés dans les comptes consolidés reflètent les estimations et les hypothèses émises par la Direction, notamment lors de l'évaluation en juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers ainsi que pour l'évaluation des écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles.

Les estimations les plus significatives sont indiquées dans les sections suivantes : pour l'évaluation des immeubles de placement dans la section 2.1 § 2.1.8 « Méthodes d'évaluation des actifs » et en section 2.5 note 1 « Immeubles de placement », pour les écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles, respectivement en section 2.1 § 2.1.6 « Regroupements d'entreprises » et § 2.1.8 « Méthodes d'évaluation des actifs » et enfin, sur l'évaluation en juste valeur des instruments financiers, en section 2.5 note 14 « 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 et de Congrès & Expositions font l'objet d'expertises indépendantes.

2.1.4 Options utilisées dans le cadre de la norme IFRS 1

Lors de la première adoption des IFRS, la norme IFRS 1 prévoit certaines exemptions concernant l'application d'autres normes IFRS. Ces exemptions sont appliquées en option.

Les exemptions appliquées sont principalement liées aux regroupements d'entreprises. L'application rétroactive de IFRS 3 "Regroupements d'entreprises" aux regroupements d'entreprises intervenus avant la transition vers les IFRS est optionnelle. Unibail-Rodamco a choisi d'opter pour cette exemption.

Unibail-Rodamco a choisi de ne pas appliquer d'autres options prévues par IFRS 1.

2.1.5 Périmètre et méthodes de consolidation

Entrent dans le périmètre de consolidation les sociétés placées sous le contrôle d'Unibail-Rodamco, 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 sont consolidées en intégration proportionnelle.
 - 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 consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.
- Influence notable : consolidation 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.

Les comptes consolidés sont établis à partir des comptes individuels de Unibail-Rodamco SE intégrant toutes les filiales significatives contrôlées par celle-ci. Les filiales arrêtant leurs comptes en cours d'année avec un décalage de plus de trois mois par rapport à Unibail-Rodamco établissent une situation intermédiaire au 31 décembre, leurs résultats étant déterminés sur une base de douze mois.

2.1.6 Regroupements d'entreprises

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'entreprise, 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. Le Groupe poursuit l'évaluation des participations ne donnant pas le contrôle à la part proportionnelle des actifs nets identifiants de la société acquise.

Les coûts d'acquisition sont comptabilisés en charges.

Pour les sociétés consolidées 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 identifiants, les passifs repris, les éléments de hors bilan et les passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'informations nouvelles, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

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.

Ecart d'acquisition

Un écart d'acquisition ne résulte que d'un regroupement d'entreprises et est initialement évalué comme le coût résiduel du regroupement d'entreprises après comptabilisation des actifs identifiables, des passifs repris et des passifs éventuels. Les écarts d'acquisition sont maintenus dans l'état de situation financière à leur coût et font l'objet d'une revue régulière par le Groupe et de tests de dépréciation au minimum une fois par an ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur. A la date d'acquisition, chaque écart est affecté à une ou plusieurs unités génératrices de trésorerie devant retirer des avantages de l'acquisition.

La valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie est calculée selon la méthode la plus appropriée, notamment la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flows) et appliquée globalement à l'échelle de l'unité génératrice de trésorerie, et non au niveau de chaque entité juridique.

Un écart d'acquisition peut résulter de l'acquisition d'un actif via une acquisition de sociétés pour lesquelles le Groupe reprend la base fiscale des actifs. Les règles IFRS imposent en effet la reconnaissance des impôts différés calculés au taux nominal au niveau de chaque actif alors que dans une transaction par actions, cette reconnaissance se base sur la valeur de marché de ces impôts. L'éventuelle dépréciation de cet écart d'acquisition est calculée selon les montants d'optimisation fiscale existants effectivement à la date de clôture.

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 Unibail-Rodamco 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 part des propriétaires de la société-mère. La variation ultérieure de la dette est comptabilisée de même en capitaux propres part des propriétaires de la société-mère. Le résultat des participations ne donnant pas le contrôle ainsi que les dividendes distribués viennent s'imputer sur les capitaux propres part des propriétaires de la société-mère.

2.1.7 Conversion de devises étrangères

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. A 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 ;
- 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 euro 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.

Sociétés du Groupe ayant une monnaie fonctionnelle différente de la monnaie de présentation

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 sont convertis en euro 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) ;
- 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.

2.1.8 Méthodes d'évaluation des actifs

Immeubles de placement (IAS 40 & IFRS 13)

En application de la méthode préférentielle proposée par 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) doivent être prises en compte dans l'expertise afin de refléter son utilisation optimale.

Les méthodes d'évaluation utilisées par les experts indépendants n'ont pas été impactées par l'adoption de la norme IFRS 13.

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement.

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. 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 ;
- 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 en cours de construction dont la juste valeur peut être déterminée de façon fiable, le différentiel entre la valeur de marché et la valeur au coût est entièrement comptabilisé en compte de résultat.

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la juste valeur estimée du projet. La juste valeur du projet est évaluée en interne par les équipes de Développement & Investissements sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement¹. Le taux de la décote varie selon le pays et le statut fiscal de l'actif.

Au 31 décembre 2013, 96 % de la valeur du patrimoine du Groupe ont fait l'objet d'une expertise externe.

Pour les portefeuilles de Centres Commerciaux et de Bureaux, le principe général de valorisation retenu repose sur une approche multicritères. La valeur vénale 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 et les valeurs vénales au m² et les valeurs de marché constatées sur des transactions.

¹ 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.

Les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste des baux incluant des 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 visitorats par exemple), et les prévisions de cash-flow établies par le Groupe à travers les business plans pluriannuels détaillés par actif. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque soit sur les cash-flows (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit sur les taux de rendement ou d'actualisation.

Pour les sites de Congrès & Expositions, la méthodologie de valorisation retenue est essentiellement fondée sur l'actualisation des revenus nets futurs projetés sur la durée de la concession (notamment la concession de Porte de Versailles) ou du bail à construction ou, à défaut, sur 10 ans, 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 la dernière année. Les valorisations des experts ont pris en compte le résultat 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 sous promesse ou mandat de vente sont présentés sur une ligne distincte dans l'état de situation financière.

Actifs corporels

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.

L'immeuble de bureaux occupé par le Groupe, situé 7, Place Adenauer, Paris 16^{ème}, est classé en « Actifs corporels ».

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

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 Immeuble de Placement en cours de Construction (IPUC) est reconnu en tant qu'actif 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.

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 éventuels.

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur ladite durée. Les durées d'utilité sont examinées chaque année et un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur.

Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d'utilité indéterminée ne sont pas amorties. Le caractère indéterminé de la durée est revu chaque année. Ces immobilisations font l'objet de tests de dépréciation annuellement, ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur, en comparant la valeur comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. La valeur recouvrable est appréciée à partir de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa valeur de sortie à la fin de son utilisation prévue. Les tests de dépréciation sont réalisés en regroupant les immobilisations par unités génératrices de trésorerie. En cas de perte de valeur, une dépréciation est enregistrée en résultat.

Les immobilisations incorporelles constatées sur les entités Viparis font l'objet d'une expertise externe. Si la valeur d'expertise de l'actif incorporel est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

2.1.9 Opérations de location

Les opérations de location sont qualifiées d'opérations de location financement lorsqu'elles transfèrent au locataire la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété du bien loué. A défaut, elles sont qualifiées de location simple.

Le Groupe n'est plus engagé en tant que bailleur dans des activités de crédit-bail immobilier que pour un encours résiduel de 0,1 million d'euros au 31 décembre 2013.

Baux à construction

Sur la base de l'analyse des contrats existants, et des normes IAS 17 et IAS 40, un bail à construction peut être qualifié soit de contrat de location simple, soit de contrat de location financement, la position retenue étant déterminée contrat par contrat en fonction des risques et avantages transférés au Groupe.

Pour les contrats de location simple, les redevances payées apparaissent en charges au compte de résultat. Les redevances payées à l'origine du contrat sont classées en charges constatées d'avance et étalées sur la durée du contrat.

Les immeubles construits sur des terrains pris à bail sont comptabilisés selon les principes comptables décrits au § 2.1.8.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

▪ Traitement comptable des loyers d'immeubles de placement

Les immobilisations données en location dans le cadre d'opérations de location simple 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 ferme du bail.

▪ Loyers et droits d'entrée

Conformément à la norme IAS 17 et à SIC 15, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail sont étalées sur la durée ferme du bail, à compter de la mise à disposition des locaux au locataire. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

▪ Indemnités d'éviction

L'indemnité d'éviction versée au locataire sortant en vue d'une relocation venant améliorer, ou du moins maintenir, la performance de l'actif (nouvelle location à des conditions financières plus élevées) est capitalisée dans le coût de l'actif.

▪ Livraison d'un immeuble de placement

Dans le cas d'un Immeuble de Placement en cours de Construction (IPUC), le chiffre d'affaires est reconnu dès la livraison de chaque coque aux locataires.

2.1.10 Instruments financiers (IAS 32 / IAS 39 / IFRS 7 / IFRS 13)

La comptabilisation et l'évaluation des actifs et des passifs financiers sont définies par la norme IAS 39.

a) Classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés

Prêts et créances

Les prêts et créances, acquis ou octroyés, non détenus à des fins de transaction ou non destinés à la vente, sont enregistrés dans l'état de situation financière parmi les « Prêts et créances ». Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Ils peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

Actifs financiers

Sont comptabilisés en actifs financiers les titres des sociétés non consolidées ainsi que les prêts obligataires. Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti et peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

Titres disponibles à la vente

Ce sont les actifs financiers non dérivés détenus pour une période indéterminée et que le Groupe peut être amené à céder à tout moment. Ils sont réévalués à leur juste valeur à la date d'arrêt et comptabilisés en titres monétaires disponibles à la vente. Les intérêts courus ou acquis des titres à revenu fixe sont enregistrés en résultat sur la base du taux d'intérêt effectif tandis que les variations de juste valeur hors revenus sont présentées en autres éléments du résultat global. En cas de cession ou de dépréciation durable de ces actifs financiers, le Groupe constate en résultat ces variations de juste valeur.

Passifs financiers non dérivés

Les passifs financiers non dérivés sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Par ailleurs, la norme IAS 39 permet dans certains cas de comptabiliser dès l'origine les passifs financiers à la juste valeur. Ce traitement est appliqué pour les obligations à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) mises en place en avril 2009, qui ont été intégralement remboursées au début de l'année 2013, ainsi que celles émises en septembre 2012.

S'agissant d'une dette financière avec un dérivé incorporé et conformément à l'option proposée par la norme IAS 39, 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. Les intérêts courus relatifs aux ORNANES sont présentés dans l'état de situation financière en « Part courante des emprunts et dettes financières ». 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.

b) 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. A 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.

Unibail-Rodamco développe une stratégie de macro-couverture de sa dette et, à l'exception des dérivés sur devises, a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IAS 39. Tous ces instruments dérivés sont en conséquence comptabilisés à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont enregistrées au compte de résultat.

Concernant les dérivés sur devises, ils ont pour objet de couvrir les investissements réalisés dans les pays hors zone-euro. Les swaps de devises et les contrats à terme sont ainsi désignés en majorité comme des couvertures d'investissement net. La part de gain ou perte sur ces instruments déterminée comme étant de la couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres (réserve de change). La part inefficace est comptabilisée directement en compte de résultat, en ajustement de valeur des instruments financiers dérivés.

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 et les différences de change affèrent aux actifs et passifs monétaires font partie du résultat financier, puisque ces instruments relèvent d'opérations de couverture.

Exposition au risque de crédit d'une contrepartie

Le Groupe, détenant des groupes d'actifs ou de passifs financiers, est exposé à un risque de marché ou un risque de crédit sur chacune de ses contreparties, tel que défini par IFRS 7. Le Groupe utilise l'exception prévue par IFRS 13 (§ 48) qui permet de mesurer à la juste valeur le groupe d'actifs ou de passifs financiers sur la base du prix qui serait reçu pour la vente ou le transfert d'une position nette à l'égard d'un risque particulier lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation. Pour déterminer la position nette, le Groupe tient compte des arrangements existants qui atténueraient le risque de crédit en cas de défaut (par exemple, un accord de compensation globale avec la contrepartie). L'évaluation de la juste valeur prend en compte la probabilité qu'un tel arrangement puisse être juridiquement contraignant en cas de défaut.

L'évaluation des dérivés a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de la valeur de crédit (CVA) et l'ajustement de la valeur de débit (DVA).

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

- a. de la valeur de marché totale que le Groupe a auprès de cette contrepartie si elle est positive ;
- b. de la probabilité de défaut de cette contrepartie sur la durée moyenne, pondérée de la valeur nominale des dérivés comptabilisés avec ces derniers. Cette probabilité de défaut est issue du modèle Bloomberg basé sur des valeurs de marché et issues des couvertures de défaillance des banques (CDS) ;
- c. et de la perte en cas de défaut établie à 60 % selon le standard de marché.

Le DVA ou CVA bilatéral, basé sur le risque de crédit d'Unibail-Rodamco, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut du Groupe. Il résulte du produit :

- a. de la valeur de marché totale que le Groupe a auprès de cette contrepartie si elle est négative ;
- b. de la probabilité de défaut du Groupe sur la durée moyenne, pondérée de la valeur nominale du portefeuille total de dérivés. La probabilité de défaut du Groupe est issue du modèle Bloomberg issues des couvertures de défaillance d'Unibail-Rodamco (CDS) ;
- c. et de la perte en cas de défaut établie à 60 % selon le standard de marché.

2.1.11 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 et baux à construction sont actualisés jusqu'à la date de paiement.
- La dette correspondant au paiement sur quatre ans de l'impôt dû pour l'entrée dans le régime SIIC est actualisée.
- Les provisions sur des passifs significatifs relevant de la norme IAS 37 sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent.
- Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés, étant donné l'impact non significatif de l'actualisation.

2.1.12 Impôts

Les sociétés du Groupe sont soumises aux fiscalités locales. Des régimes spécifiques aux sociétés immobilières existent dans certains pays.

Régime fiscal français – SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée)

La quasi-totalité des sociétés foncières françaises du Groupe éligibles au régime SIIC ont opté pour ce régime. Le résultat récurrent et les plus-values sur cessions sont exemptés d'impôt, les sociétés ayant en contrepartie l'obligation de distribuer 95 % de leur résultat récurrent, 60 % de leurs plus-values sur cessions et 100 % de leurs dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC.

Du fait de la diversité de ses activités, Unibail-Rodamco SE bénéficie d'un traitement fiscal spécifique, à savoir :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat récurrent et les plus-values des cessions ;
- un secteur non fiscalisé qui s'applique aux contrats de crédit-bail signés avant le 1^{er} janvier 1991 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

Régime fiscal néerlandais – FBI

Les critères exigés pour bénéficier du régime FBI portent en partie sur l'activité et l'actionnariat. Selon le Ministère des Finances néerlandais, Unibail-Rodamco SE ne satisfait pas au test d'activité et n'est donc pas éligible au régime FBI. Par conséquent, ainsi qu'il a été annoncé dans le communiqué de presse du 11 décembre 2009, Unibail-Rodamco s'attend à ce que ses activités aux Pays-Bas ne soient plus éligibles au régime de transparence fiscale (FBI) pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010. Malgré le peu de différences existant entre le régime FBI et le régime SIIC en France, les autorités fiscales néerlandaises ont considéré que les activités du Groupe le disqualifiaient pour le régime FBI.

Unibail-Rodamco conteste cette position. Cependant, par mesure de prudence, les activités aux Pays-Bas ont été considérées dans les comptes 2013 comme taxables dans la continuité de ce qui a été fait depuis 2010. Le Groupe dispose d'importants déficits fiscaux aux Pays-Bas qui sont confortés par une analyse fiscale externe. Bien que faisant l'objet de discussions avec les autorités fiscales néerlandaises, la position prise par le Groupe n'a aucun impact sur le résultat récurrent 2013.

Régime fiscal espagnol – SOCIMI

En 2013, Unibail-Rodamco a opté pour le régime SOCIMI pour la plupart de ses actifs en Espagne. Le régime SOCIMI prévoit un taux d'imposition de 0 % sur le résultat récurrent à condition que certaines exigences liées aux actionnaires d'Unibail-Rodamco SE soient remplies. Les plus-values de cessions réalisées durant la période du régime SOCIMI seront taxées à hauteur de 0 % et celles liées à la période précédent l'entrée dans le régime seront taxées au moment de leur réalisation. Selon le régime SOCIMI, le Groupe a l'obligation de distribuer au moins 80 % de ses profits annuels, ainsi que 50 % de ses plus-values de cessions tandis que les 50 % restants doivent être réinvestis sur une période de 3 ans.

Impôt sur les sociétés et impôt différé

Impôt sur les sociétés

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

En France, les sociétés qui paient un impôt sur les sociétés sont essentiellement Viparis Holding et ses filiales et les sociétés prestataires de service. Les autres sociétés non éligibles au régime SIIC sont regroupées dans des sous-groupes fiscaux ayant opté pour le régime d'intégration fiscale.

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. A 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 ;
- la comptabilisation d'actifs incorporels identifiés sur les sociétés Viparis, en particulier sur Viparis-Porte de Versailles et Viparis-Nord Villepinte.

2.1.13 Paiements en actions

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, des attributions d'options de souscription d'actions, des attributions d'Actions de Performance et du Plan d'Épargne Entreprise (PEE).

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 gratuites, toutes soumises à condition de performance, ont été valorisées selon un modèle de Monte-Carlo.

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.

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.

2.1.14 Avantages du personnel

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 sociétés néerlandaises bénéficient de régimes de retraite à la fois à cotisations définies et à prestations définies. Dans le second cas, les engagements donnent lieu à l'enregistrement d'une provision.

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 ».

Avantages à long terme

Ce sont les avantages versés aux salariés dans un délai supérieur à douze 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, 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.

2.1.15 Information sectorielle

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.

Les quote-parts de résultat des sociétés mises en équivalence sont aussi présentées selon les activités et zones géographiques du Groupe.

Par activité

Le Groupe présente son résultat par secteur d'activité : Centres Commerciaux, Bureaux, Congrès & Expositions et Prestations de Services.

Le pôle Congrès & Expositions regroupe l'activité de gestion des sites d'expositions (Viparis), l'activité de gérance d'hôtels (Pullman-Montparnasse et CNIT-Hilton en location gérance, et Novotel Confluence à Lyon sous contrat de gestion) ainsi que l'activité d'organisation de salons (Comexposium), cette dernière étant consolidée par mise en équivalence.

Par zone géographique

Les segments géographiques ont été déterminés selon la définition de la région donnée par le Groupe. Une région est définie comme une zone avec plus d'1 milliard d'euros d'investissement immobilier et une organisation locale comprenant : la fonction « propriétaire » (sélection et gestion des actifs immobiliers, y compris les projets en développement), la gestion des Centres Commerciaux et la fonction finance.

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

- la France ;
- l'Espagne ;
- l'Europe Centrale, regroupant la République tchèque, l'Allemagne, la Hongrie et la Pologne ;
- l'Autriche, regroupant l'Autriche et la Slovaquie ;
- les Pays nordiques, regroupant la Suède, le Danemark et la Finlande ;
- les Pays-Bas.

2.1.16 Résultat par action

L'indicateur de résultat par action est calculé en divisant le résultat net (part des Propriétaires de la société-mère) 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 Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (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 Unibail-Rodamco 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 est retraité du résultat net pour prendre en compte l'effet dilutif.

2.1.17 Actifs et passifs courants et non courants

Conformément à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers », les actifs et passifs autres que les capitaux propres sont présentés dans l'état de situation financière dans la catégorie « courant » dès lors qu'ils sont réalisables ou exigibles dans un délai maximum de douze mois après la date de clôture.

	2017	2016
Actifs non courants	124,0	124,0
Actifs courants	124,0	124,0
Passifs non courants	124,0	124,0
Passifs courants	124,0	124,0
Capitaux propres	124,0	124,0
Total	124,0	124,0

	2017
Actifs non courants	124,0
Actifs courants	124,0
Passifs non courants	124,0
Passifs courants	124,0
Capitaux propres	124,0
Total	124,0

Les normes IFRS 10 et 11 en 2017
ont introduit les variations de valeur
des fonds d'acquisition de la compagnie
d'investissement, et d'autres éléments.

2.2 Information sectorielle

Compte de résultat consolidé par activité

(M€)			2013			2012			2012		
			Activités récurrentes	Activités non récurrentes (2)	Résultat	Retraité (1)			Publié		
Activités récurrentes	Activités non récurrentes (2)	Résultat				Activités récurrentes	Activités non récurrentes (2)	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes (2)	Résultat
CENTRES COMMERCIAUX	FRANCE	Revenus locatifs	635,7	-	635,7	573,6	-	573,6	599,4	-	599,4
		Charges nettes d'exploitation	(67,0)	-	(67,0)	(60,7)	-	(60,7)	(62,7)	-	(62,7)
		Loyers nets	568,7	-	568,7	512,9	-	512,9	536,7	-	536,7
		Part des sociétés liées	26,3	6,9	33,3	22,7	24,4	47,1	-	-	-
		Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	7,4	7,4	-	8,0	8,0	-	6,7	6,7
		Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	391,0	391,0	-	734,5	734,5	-	765,6	765,6
		Résultat Centres Commerciaux France	595,1	405,3	1 000,4	535,6	766,9	1 302,5	536,7	772,3	1 309,0
	ESPAGNE	Revenus locatifs	165,9	-	165,9	155,2	-	155,2	155,7	-	155,7
		Charges nettes d'exploitation	(23,1)	-	(23,1)	(14,8)	-	(14,8)	(15,0)	-	(15,0)
		Loyers nets	142,8	-	142,8	140,4	-	140,4	140,7	-	140,7
		Part des sociétés liées	1,5	(5,2)	(3,7)	1,9	(0,6)	1,3	-	-	-
		Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(0,1)	(0,1)	-	-	-	-	-	-
		Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(71,4)	(71,4)	-	(79,0)	(79,0)	-	(77,4)	(77,4)
		Dépréciation de l'écart d'acquisition	-	-	-	-	-	-	(2,0)	(2,0)	(2,0)
	Résultat Centres Commerciaux Espagne	144,3	(76,6)	67,6	142,3	(79,5)	62,7	140,7	(79,3)	61,4	
	EUROPE CENTRALE	Revenus locatifs	116,3	-	116,3	99,5	-	99,5	113,4	-	113,4
		Charges nettes d'exploitation	(3,6)	-	(3,6)	(4,1)	-	(4,1)	(5,2)	-	(5,2)
		Loyers nets	112,7	-	112,7	95,4	-	95,4	108,2	-	108,2
		Part des sociétés liées	48,9	(5,0)	43,9	30,9	76,9	107,9	18,1	64,6	82,7
		Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	82,8	82,8	-	246,2	246,2	-	261,7	261,7
		Résultat Centres Commerciaux Europe Centrale	161,6	77,8	239,4	126,3	323,1	449,5	126,3	326,3	452,6
		AUTRICHE	Revenus locatifs	111,0	-	111,0	106,5	-	106,5	106,5	-
	Charges nettes d'exploitation		(6,4)	-	(6,4)	(4,6)	-	(4,6)	(4,6)	-	(4,6)
	Loyers nets		104,6	-	104,6	101,9	-	101,9	101,9	-	101,9
Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-		26,2	26,2	-	128,1	128,1	-	128,1	128,1	
Résultat Centres Commerciaux Autriche	104,6		26,2	130,8	101,9	128,1	230,1	101,9	128,1	230,1	
PAYS NORDIQUES	Revenus locatifs		112,8	-	112,8	107,5	-	107,5	107,5	-	107,5
	Charges nettes d'exploitation		(18,6)	-	(18,6)	(19,7)	-	(19,7)	(19,7)	-	(19,7)
	Loyers nets	94,1	-	94,1	87,8	-	87,8	87,8	-	87,8	
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(0,1)	(0,1)	-	11,4	11,4	-	11,4	11,4	
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	61,1	61,1	-	164,7	164,7	-	164,7	164,7	
	Résultat Centres Commerciaux Pays Nordiques	94,1	61,0	155,1	87,8	176,1	263,8	87,8	176,1	263,8	
	PAYS-BAS	Revenus locatifs	82,2	-	82,2	76,9	-	76,9	76,9	-	76,9
Charges nettes d'exploitation		(8,3)	-	(8,3)	(7,7)	-	(7,7)	(7,7)	-	(7,7)	
Loyers nets		73,8	-	73,8	69,2	-	69,2	69,2	-	69,2	
Gains/pertes sur cessions d'immeubles		-	0,0	0,0	-	0,8	0,8	-	0,8	0,8	
Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement		-	30,3	30,3	-	41,3	41,3	-	41,3	41,3	
Résultat Centres Commerciaux Pays-Bas		73,8	30,4	104,2	69,2	42,1	111,3	69,2	42,1	111,3	
TOTAL RESULTAT CENTRES COMMERCIAUX		1 173,6	524,0	1 697,6	1 063,1	1 356,8	2 419,9	1 062,5	1 365,6	2 428,1	
BUREAUX	FRANCE	Revenus locatifs	140,6	-	140,6	150,6	-	150,6	150,6	-	150,6
		Charges nettes d'exploitation	(6,7)	-	(6,7)	(4,4)	-	(4,4)	(4,4)	-	(4,4)
		Loyers nets	133,9	-	133,9	146,2	-	146,2	146,2	-	146,2
		Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	0,0	0,0	-	(3,6)	(3,6)	-	(3,6)	(3,6)
		Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(69,8)	(69,8)	-	(106,8)	(106,8)	-	(106,8)	(106,8)
		Résultat Bureaux France	133,9	(69,8)	64,2	146,2	(110,4)	35,8	146,2	(110,4)	35,8
	AUTRES PAYS	Revenus locatifs	30,6	-	30,6	32,1	-	32,1	32,1	-	32,1
		Charges nettes d'exploitation	(4,8)	-	(4,8)	(5,7)	-	(5,7)	(5,7)	-	(5,7)
		Loyers nets	25,8	-	25,8	26,4	-	26,4	26,4	-	26,4
		Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(0,0)	(0,0)	-	1,3	1,3	-	1,3	1,3
		Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(42,1)	(42,1)	-	0,9	0,9	-	0,9	0,9
		Résultat Bureaux Autres pays	25,8	(42,1)	(16,3)	26,4	2,2	28,6	26,4	2,2	28,6
	TOTAL RESULTAT BUREAUX	159,7	(111,8)	47,9	172,6	(108,2)	64,4	172,6	(108,2)	64,4	
CONGRES & EXPOSITIONS	FRANCE	Revenus locatifs	171,7	-	171,7	192,6	-	192,6	194,8	-	194,8
		Charges nettes d'exploitation	(90,9)	-	(90,9)	(102,0)	-	(102,0)	(103,6)	-	(103,6)
		Loyers nets	80,8	-	80,8	90,6	-	90,6	91,1	-	91,1
		Part des sociétés liées	0,1	(0,1)	(0,0)	0,4	(0,4)	0,0	-	-	-
		Résultat opérationnel sur sites	39,7	-	39,7	46,5	-	46,5	46,5	-	46,5
		Résultat opérationnel hôtels	14,8	-	14,8	9,5	-	9,5	9,5	-	9,5
		Résultat opérationnel organisateur de salons	9,7	7,3	17,0	19,6	(7,0)	12,6	19,6	(7,0)	12,6
		Gains/pertes sur valeur et cessions et amortissements	(12,6)	110,0	97,4	(12,6)	25,6	13,0	(12,6)	25,1	12,5
		TOTAL RESULTAT CONGRES & EXPOSITIONS	132,5	117,1	249,6	154,1	18,2	172,3	154,1	18,1	172,3
	Résultat opérationnel autres prestations		27,1	-	27,1	22,7	-	22,7	22,7	-	22,7
Autres produits nets		7,3	-	7,3	7,1	-	7,1	7,1	-	7,1	
TOTAL DU RESULTAT OPERATIONNEL ET AUTRES PRODUITS		1 500,3	529,3	2 029,6	1 419,5	1 266,8	2 686,3	1 419,0	1 275,6	2 694,6	
Frais généraux		(82,7)	(6,1)	(88,8)	(84,5)	(2,1)	(86,6)	(85,2)	(6,6)	(91,8)	
Frais de développement		(4,0)	-	(4,0)	(4,5)	-	(4,5)	(4,5)	-	(4,5)	
Résultat financier		(315,4)	(42,8)	(358,2)	(329,9)	(448,3)	(778,2)	(328,6)	(449,3)	(777,8)	
RESULTAT AVANT IMPÔT		1 098,1	480,4	1 578,5	1 000,6	816,4	1 816,9	1 000,7	819,7	1 820,4	
Impôt sur les sociétés		(8,2)	(27,8)	(36,0)	(16,6)	(116,0)	(132,6)	(16,7)	(119,3)	(136,0)	
RESULTAT NET		1 089,9	452,6	1 542,5	984,0	700,4	1 684,4	984,0	700,4	1 684,4	
Participations ne donnant pas le contrôle		104,1	147,8	251,9	97,7	128,1	225,7	97,7	128,1	225,7	
RESULTAT NET PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE		985,8	304,8	1 290,6	886,3	572,3	1 458,6	886,3	572,3	1 458,6	
Nombre moyen d'actions et d'ORA		96 468 709			92 368 457			92 368 457			
RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION (en €)		10,22			9,60			9,60			
PROGRESSION DU RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION		6,5%			6,7%			6,7%			

(1) Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes de 2012 ont été retraités en conséquence.

(2) Les activités non récurrentes comprennent les variations de valeur, les cessions, la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers, la dépréciation d'écart d'acquisition ou la comptabilisation d'écart d'acquisition négatif, ainsi que les dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et d'autres éléments non récurrents.

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, 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 également 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 actifs sur profits non récurrents).

La contribution de 3 % sur les dividendes payée par les entités françaises du Groupe est classée en résultat non récurrent. Cette contribution est due sur le montant de la distribution versée en numéraire au-delà de l'obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC.

Réconciliation le résultat sectoriel par activité et l'état du résultat global consolidé (présentation normée EPRA) pour 2013

(M€)	Centres Commerciaux							Bureaux			C. & E. (1)		Total 2013
	France	Espagne	Europe Centrale	Autriche	Pays nordiques	Pays-Bas	Total Centres Commerciaux	France	Autres	Total Bureaux	France	Non affectable	
Revenus locatifs	635,7	165,9	116,3	111,0	112,8	82,2	1 223,9	140,6	30,6	171,3	189,2	-	1 584,1
Loyers nets	568,7	142,8	112,7	104,6	94,1	73,8	1 096,8	133,9	25,8	159,7	95,6	-	1 351,1
Frais de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,7)	(16,7)
Coûts d'acquisition et coûts liés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,1)	(6,1)
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108,2	71,7	182,0
Résultat des autres activités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,2	27,1	54,3
Résultat des cessions d'actifs et de sociétés	7,4	(0,1)	-	-	(0,1)	0,0	7,3	-	-	-	-	-	7,3
Solde net des ajustements de valeurs	391,0	(71,4)	82,8	26,2	61,1	30,3	520,0	(69,8)	(42,1)	(111,8)	110,0	-	518,1
Résultat opérationnel net	967,1	71,4	195,5	130,8	155,1	104,2	1 624,1	64,2	(16,3)	47,9	232,7	(65,7)	1 838,9
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et intérêts sur créances	33,5	(3,7)	43,9	-	-	-	73,5	-	-	-	17,0	-	90,4
Résultats des sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,3	7,3
Coût de l'endettement financier net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(315,4)	(315,4)
Ajustement de valeur des ORNANE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,5)	(62,5)
Ajustement de valeur des instruments dérivés et actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,7	19,7
Résultat avant impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 578,5
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,0)	(36,0)
Résultat net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 542,5

(1) Activité Congrès & Expositions.

Réconciliation entre le résultat sectoriel par activité et l'état du résultat global consolidé (présentation normée EPRA) pour 2012 retraité

(M€)	Centres Commerciaux							Bureaux			C. & E. (1)		Total 2012 Retraité (2)
	France	Espagne	Europe Centrale	Autriche	Pays nordiques	Pays-Bas	Total Centres Commerciaux	France	Autres	Total Bureaux	France	Non affectable	
Revenus locatifs	573,6	155,2	99,5	106,5	107,5	76,9	1 119,8	150,6	32,1	182,6	304,2	-	1 506,1
Loyers nets	512,9	148,4	95,4	101,9	87,8	69,2	1 007,6	146,2	26,4	172,6	100,1	-	1 280,3
Frais de fonctionnement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,1)	(89,1)
Coûts d'acquisition et coûts liés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,1)	(2,1)
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121,2	55,9	177,1
Résultat des autres activités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,9	22,7	56,6
Résultat des cessions d'actifs et de sociétés	8,0	-	-	-	11,4	0,0	20,2	(3,6)	1,3	(2,3)	-	-	17,9
Solde net des ajustements de valeurs	734,5	(79,0)	246,2	128,1	164,7	41,3	1 235,8	(106,8)	0,9	(105,9)	25,6	-	1 155,5
Résultat opérationnel net	1 255,4	61,4	341,6	230,1	263,8	111,3	2 263,7	35,8	28,6	64,4	159,6	(68,5)	2 419,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et intérêts sur créances	47,1	1,3	107,9	-	-	-	156,2	-	-	-	12,6	-	168,8
Résultats des sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,1	7,1
Coût de l'endettement financier net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(329,9)	(329,9)
Ajustement de valeur des ORNANE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(230,4)	(230,4)
Ajustement de valeur des instruments dérivés et actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(217,8)	(217,8)
Résultat avant impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 816,9
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(132,6)	(132,6)
Résultat net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 684,4

(1) Activité Congrès & Expositions.

(2) Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes de 2012 ont été retraités en conséquence.

Au 31 décembre 2013

Éléments de l'état de situation financière par activité

(M€)	Centres Commerciaux							Bureaux			C. & F. ⁽¹⁾	Non affecté ⁽²⁾	31/12/2013
	France	Espagne	Europe Centrale	Autriche	Pays nordiques	Pays-Bas	Total Centres Commerciaux	France	Autres	Total Bureaux			
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	12 510,7	2 337,2	2 083,8	2 117,7	2 213,3	1 264,7	22 529,4	2 886,4	342,1	3 228,6	1 855,6	-	27 613,5
Immeubles de placement évalués au coût	283,5	61,1	67,2	-	321,3	-	733,0	204,9	-	204,9	1,1	-	939,1
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-	-	148,7	-	148,7	45,2	9,3	203,1
Écarts d'acquisition	7,5	-	89,1	95,9	51,8	-	244,2	-	-	-	14,9	10,3	269,4
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214,7	2,8	217,5
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	264,1	17,5	1 087,6	-	-	-	1 369,3	-	-	-	187,5	-	1 556,7
Autres actifs non courants	83,5	-	-	-	-	0,5	84,1	128,5	-	128,5	-	147,7	360,2
Total actifs non courants	13 149,3	2 415,8	3 327,7	2 213,5	2 588,4	1 265,3	24 960,0	3 368,5	342,1	3 710,6	2 318,9	170,0	31 159,5
Immeubles sous promesse ou mandat de vente	-	-	-	-	-	133,8	133,8	50,7	4,0	54,7	-	-	188,6
Total actifs courants	396,3	91,1	32,2	26,7	15,8	146,7	708,7	138,3	9,7	148,0	131,4	196,9	1 185,0
Total Actif	13 545,6	2 507,0	3 359,9	2 240,2	2 604,1	1 411,9	25 668,8	3 506,8	351,9	3 858,7	2 450,3	366,9	32 344,5
Total Passif hors capitaux propres	677,9	232,0	379,6	306,2	383,5	26,8	2 005,9	93,6	18,7	112,3	226,4	14 116,2	16 460,8

(1) Activité Congrès & Expositions, hôtels inclus.

(2) Correspond aux immeubles, aux installations techniques et aux équipements de la structure.

Investissements par activité

(M€)	Centres Commerciaux							Bureaux			C. & F. ⁽¹⁾	Non affectable ⁽²⁾	31/12/2013
	France	Espagne	Europe Centrale	Autriche	Pays nordiques	Pays-Bas	Total Centres Commerciaux	France	Autres	Total Bureaux			
Investissements sur immeubles de placement à la juste valeur	525,1	70,8	58,3	138,4	123,4	57,6	973,7	97,4	10,5	108,0	49,2	-	1 130,8
Investissements sur les actifs corporels au coût ⁽²⁾	255,3	1,6	35,2	-	147,8	-	439,9	87,2	-	87,2	0,2	15,3	542,5
Total investissements	780,4	72,4	93,5	138,4	271,2	57,6	1 413,5	184,6	10,5	195,1	49,4	15,3	1 673,3

(1) Activité Congrès & Expositions.

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

Au 31 décembre 2012 (Retraité)

Éléments de l'état de situation financière par activité

(M€)	Centres Commerciaux							Bureaux			C. & F. ⁽¹⁾	Non affecté ⁽²⁾	31/12/2012 Retraité ⁽³⁾
	France	Espagne	Europe Centrale	Autriche	Pays nordiques	Pays-Bas	Total Centres Commerciaux	France	Autres	Total Bureaux			
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	10 578,7	2 336,5	1 942,8	1 953,3	2 103,2	1 307,1	20 221,6	2 629,1	391,2	3 020,3	1 712,4	-	24 954,4
Immeubles de placement évalués au coût	39,5	60,9	32,5	-	182,9	-	315,8	399,3	-	399,3	0,9	-	716,0
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-	-	149,0	-	149,0	41,1	10,3	200,4
Écarts d'acquisition	7,5	-	89,1	95,9	51,8	-	244,2	-	-	-	14,9	10,3	269,4
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203,4	2,7	206,1
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	658,4	17,8	962,7	-	-	-	1 638,8	-	-	-	179,1	-	1 818,0
Autres actifs non courants	81,4	2,2	85,1	-	-	1,3	170,0	118,1	-	118,1	-	220,0	508,1
Total actifs non courants	11 365,6	2 417,3	3 112,1	2 049,1	2 337,9	1 308,4	22 590,5	3 295,5	391,2	3 686,8	2 151,8	243,3	28 672,4
Total actifs courants	272,1	84,0	45,7	14,9	9,4	9,3	435,4	95,9	4,0	99,9	110,9	143,7	789,8
Total Actif	11 637,7	2 501,3	3 157,8	2 064,0	2 347,3	1 317,7	23 025,9	3 391,4	395,2	3 786,6	2 262,8	387,0	29 462,1
Total Passif hors capitaux propres	610,7	213,3	343,7	264,2	380,3	25,1	1 837,3	86,4	11,4	97,8	298,1	12 743,2	14 976,4

(1) Activité Congrès & Expositions, hôtels inclus.

(2) Correspond aux immeubles, aux installations techniques et aux équipements de la structure.

(3) Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes de 2012 ont été retraités en conséquence.

Investissements par activité

(M€)	Centres Commerciaux							Bureaux			C. & F. ⁽¹⁾	Non affectable ⁽²⁾	31/12/2012 Retraité ⁽³⁾
	France	Espagne	Europe Centrale	Autriche	Pays nordiques	Pays-Bas	Total Centres Commerciaux	France	Autres	Total Bureaux			
Investissements sur immeubles de placement à la juste valeur	459,7	150,3	91,2	79,9	142,4	51,8	975,3	42,6	10,6	53,2	38,0	-	1 066,5
Investissements sur les actifs corporels au coût ⁽²⁾	62,9	1,8	26,2	-	88,7	-	179,6	121,4	0,3	121,8	0,2	12,1	313,6
Total investissements	522,6	152,1	117,4	79,9	231,1	51,8	1 154,8	164,0	10,9	174,9	38,3	12,1	1 380,1

(1) Activité Congrès & Expositions.

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

(3) Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes de 2012 ont été retraités en conséquence.

2.3 Périmètre de consolidation

2.3.1 Liste des sociétés consolidées

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode (1)	% d'intérêt 31/12/2013	% contrôle 31/12/2013	% d'intérêt 31/12/2012
Unibail-Rodamco SE	France	IG	100,00	100,00	100,00
CENTRES COMMERCIAUX					
KG Schliebe & Co Geschäftszentrum Frankfurter Allee ⁽³⁾	Allemagne	MEQ-EA	66,67	66,67	66,67
mfi AG (sous-groupe)	Allemagne	MEQ-CE	46,49	46,49	46,49
Donauzentrum Besitz- u. Vermietungs GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
SCS Liegenschaftsverwertung GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
SCS Motor City Süd Errichtungsges.mbh	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. Werbeberatung KG	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Shopping City Süd Erweiterungsbau Gesellschaft mbH & Co Anlagenvermietung KG	Autriche	IG	99,99	99,99	99,99
D-Parking ⁽³⁾	Espagne	MEQ-CE	42,50	42,50	42,50
Essential Whites SLU	Espagne	IG	52,78	100,00	52,78
Glorias Parking ⁽³⁾	Espagne	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Promociones Inmobiliarias Gardiner SLU	Espagne	IG	52,78	100,00	52,78
Proyectos Inmobiliarios New Visions SLU	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Proyectos Inmobiliarios Time Blue SLU	Espagne	IG	51,11	100,00	51,11
Unibail-Rodamco Retail Spain	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Benidorm SL ⁽³⁾	Espagne	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Unibail-Rodamco Spain SLU	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Ocio SLU	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Palma SL	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Proyecto Badajoz SLU	Espagne	-	dissoute	dissoute	100,00
Unibail-Rodamco Steam SLU	Espagne	IG	51,11	100,00	51,11
UR Real Estate	Espagne	IG	100,00	100,00	-
Autopaikat Oy	Finlande	IP	34,29	34,29	34,29
Kiinteistö Oy Vantaanportin Liikekeskus	Finlande	IP	21,40	21,40	21,40
Kiinteistö Oy Vantaanportin Liiketilat	Finlande	IP	60,00	60,00	60,00
SA Société d'Exploitation des Parkings et du Forum des Halles de Paris	France	IG	65,00	65,00	65,00
SAS Bay 1 Bay 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS BEG Investissements	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Foncière d'Investissement	France	-	dissoute	dissoute	100,00
SARL Genickiosk ⁽⁴⁾	France	IG	50,00	50,00	50,00
SARL Le Cannet Développement ⁽³⁾	France	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SAS Aquarissimo	France	IG	50,00	50,00	100,00
SAS La Toison d'Or	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Le Carrousel du Louvre	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Monpar	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Nice Etoile	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Parimall-Bobigny 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Parimall-Parly 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Parimall-Ulis 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Parimall-Vélizy 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Parimmo-58 Marceau	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Parly 2 Avenir	France	IG	95,08	95,08	95,08
SAS PCE ⁽³⁾	France	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SAS PCE-FTO ⁽³⁾	France	MEQ-CE	25,00	25,00	25,00
SAS SALG	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS SFAM	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Société de Lancement de Magasins à l'Usine	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS SP Poissy Retail Entreprises ⁽³⁾	France	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SAS Spring Alma	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Spring Valentine	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Spring Vélizy	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Uni-commerces	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Uniwat	France	IG	100,00	100,00	100,00

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode (1)	% d'intérêt 31/12/2013	% contrôle 31/12/2013	% d'intérêt 31/12/2012
SAS Villeneuve 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI 3borders	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Aéroville	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Berri Washington ⁽⁴⁾	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Bordeaux-Bonnac	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Chesnay Pierre 2 ⁽⁴⁾	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Chesnay Remiforme ⁽⁴⁾	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Coquelles et Coquelles	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI des Bureaux Rouen Bretagne	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du CC de Bordeaux Préfecture	France	IG	61,00	61,00	61,00
SCI du CC de Lyon La Part Dieu	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du CC de Rouen St Sever	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du CC des Pontôts	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du Forum des Halles de Paris	France	IG	65,00	65,00	65,00
SCI du Petit Parly 2 ⁽⁴⁾	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Eiffel Levallois Commerces	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Elysées Parly 2 ⁽⁴⁾	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Elysées Vélizy 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Espace Commerce Europe ⁽³⁾	France	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SCI Extension Villeneuve 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Foncière Marceau Saint Sever	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Grand Magasin Sud LPD	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Grigny Gare	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Hoche	France	IG	99,87	99,87	99,87
SCI Labex	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Lyon Kléber	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Lyon Les Brotteaux	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Marceau Bussy-Sud	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Marceau Côté Seine	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Marceau Parly 2 ⁽⁴⁾	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Marceau Plaisir	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Pégase	France	IG	53,30	53,30	53,30
SCI Rosny Beauséjour ⁽³⁾	France	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SCI Rouen Verrerie	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI SCC de la Défense	France	IG	53,30	53,30	53,30
SCI SCC du Triangle des Gares	France	IG	76,00	100,00	76,00
SCI Sicor	France	IG	73,00	73,00	73,00
SCI Sirmione	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Tayak	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Vendôme Boissy 2	France	-	dissoute	dissoute	100,00
SCI Vendôme Villeneuve 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SEP Bagnolet	France	IP	35,22	35,22	35,22
SEP du CC de Rosny 2 ⁽³⁾	France	MEQ-CE	26,00	26,00	26,00
SEP Galerie Villabé	France	IP	36,25	36,25	15,00
SEP Valorisation CC LPD	France	IP	62,51	62,51	62,51
SEP Valorisation CC Parly 2	France	-	dissoute	dissoute	47,85
SEP Valorisation CC Saint Sever	France	-	dissoute	dissoute	76,55
SEP Valorisation CC Ullis 2	France	-	dissoute	dissoute	38,92
SEP Valorisation CC Villeneuve 2	France	-	dissoute	dissoute	52,57
SNC Almacie	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC CC Francilia	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Cegep et Cie	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC de Bures-Palaiseau	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC de l'Extension de Rosny	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC du CC de Labège	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Elysées Vauban	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Holmy	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Juin Saint-Hubert	France	IG	50,01	50,01	-
SNC Juin Saint-Hubert II	France	IG	50,01	50,01	-

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode (1)	% d'intérêt 31/12/2013	% contrôle 31/12/2013	% d'intérêt 31/12/2012
SNC Les Docks de Rouen	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Les Passages de l'Etoile	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Les Terrasses Saint-Jean	France	IG	50,01	50,01	-
SNC Maltèse	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Randoli	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Saint-Jean	France	IG	50,01	50,01	-
SNC Saint-Jean II	France	IG	50,01	50,01	-
SNC Vélizy Petit-Clamart	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Vilplaine	France	IG	80,00	80,00	80,00
SNC VUC	France	IG	100,00	100,00	100,00
Euromall Kft	Hongrie	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Red Grafton 1 (2)	Luxembourg	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SARL Red Grafton 2 (2)	Luxembourg	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Oranjevast/Amvest CV	Pays-Bas	MEQ-EA	10,00	10,00	10,00
Unibail-Rodamco Nederland Winkels BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Arkadia Centrum Handlowe Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco CHI Sp zoo	Pologne	-	dissoute	dissoute	100,00
Wilenska Centrum Handlowe Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
Zlote Tarasy Sp zoo	Pologne	MEQ-EA	100,00	-	76,85
Beta Development sro	République tchèque	IG	80,00	80,00	-
Centrum Cerny Most as	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Centrum Chodov	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Centrum Praha Jih-Chodov sro	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Cerny Most II, as	République tchèque	IG	100,00	100,00	-
Pan'rac Shopping Center ks (3)	République tchèque	MEQ-EA	75,00	75,00	75,00
Aupark as	Slovaquie	IG	100,00	100,00	100,00
Aupark Bratislava	Slovaquie	IG	100,00	100,00	100,00
Eurostop KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Arninge Centrum KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Centerpool AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Fisketorvet AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Forum Nacka KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Garage AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Nova Lund KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Nova Lund 2 AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Nova Lund 3 AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Parkering AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Solna Centrum AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Täby Centrum KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Väsby Centrum AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
BUREAUX					
SA Rodamco France	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Aquabon	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Immobilière Louvre	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Iseult	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail Investissements II	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Ariane-Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Bureaux Tour Crédit Lyonnais	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Cnit Développement	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Eiffel Levallois Bureaux	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Gaîté Bureaux	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Galilée-Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Le Sextant	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Marceau Part Dieu	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Montheron	France	IG	100,00	100,00	100,00

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode (1)	% d'intérêt 31/12/2013	% contrôle 31/12/2013	% d'intérêt 31/12/2012
SCI Ostraca	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Sept Adenauer	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Tour Triangle	France	IG	50,00	100,00	50,00
SCI Trinity Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Village 3 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Village 4 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Village 5 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Village 6 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Village 7 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Village 8 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Wilson (Puteaux)	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Capital 8	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Gaité Parkings	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Lefoullon	France	IG	100,00	100,00	100,00
Akvest Kantoren CV	Pays-Bas	-	dissoute	dissoute	90,00
Woningmaatschappij Noord Holland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Zlote Tarasy Tower Sp zoo	Pologne	MEQ-EA	100,00	-	76,85
CONGRES-EXPOSITIONS					
SA Comexposium Holding (sous-groupe)	France	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SAS Lyoncoh	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Viparis - Le Palais des Congrès d'Issy	France	IG	47,50	95,00	47,50
SARL Pandore	France	IG	50,00	100,00	50,00
SNC Paris Expo Services	France	IG	50,00	100,00	50,00
SAS Société d'Exploitation du Palais des Sports ⁽³⁾	France	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SAS Viparis	France	IG	50,00	100,00	50,00
SAS Viparis - Le Palais des Congrès de Paris	France	IG	50,00	100,00	50,00
SAS Viparis - Nord Villepinte	France	IG	50,00	100,00	50,00
SAS Viparis - Palais des Congrès de Versailles	France	IG	45,00	90,00	45,00
SNC Viparis - Porte de Versailles	France	IG	50,00	100,00	50,00
SCI Propexpo	France	IG	50,00	50,00	50,00
SNC Viparis - Le Bourget	France	IG	50,00	100,00	50,00
PRESTATIONS DE SERVICES					
PFAB GmbH	Allemagne	MEQ-EA	22,22	22,22	22,22
UR Austria Verwaltungs GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Austria Management GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Invest GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Spain SAU	Espagne	-	dissoute	dissoute	100,00
SARL SPSP	France	-	dissoute	dissoute	100,00
SAS Cnit Restauration	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Espace Expansion	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Société d'Exploitation Hôtelière de Montparnasse	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Société d'Exploitation Hôtelière du Cnit	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail Management	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail Marketing & Multimédia	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail-Rodamco Développement	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS UR Lab France	France	IG	100,00	100,00	-
Rodamco Europe Beheer BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Nederland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Development Nederland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
U&R Management BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Management Sp zoo	Pologne	-	dissoute	dissoute	100,00
Unibail-Rodamco Polska Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
EKZ 11 sro ⁽³⁾	République tchèque	MEQ-EA	75,00	75,00	75,00
Rodamco Ceska Republica sro	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Management AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Projekt AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode (1)	% d'intérêt 31/12/2013	% contrôle 31/12/2013	% d'intérêt 31/12/2012
Rodamco Sverige AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
HOLDINGS INTERMEDIAIRES ET AUTRES					
Rodamco Deutschland GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Deutschland GmbH & Co Süd Liegenschafts KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
Zeilgalerie Gbr	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Liegenschaftserwerbs GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Belgium NV	Belgique	IG	100,00	100,00	100,00
Arrendamientos Vaguada CB	Espagne	IP	62,47	62,47	62,47
Rodareal Oy	Finlande	IG	100,00	100,00	100,00
SA Société de Tay Ninh	France	IG	97,68	97,68	97,68
SA Uni-Expos	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Union Internationale Immobilière	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Viparis Holding	France	IG	50,00	50,00	50,00
SAS Espace Expansion Immobilière	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Foncière Immobilière	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail-Rodamco SIF France	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Defunic	France	-	dissoute	dissoute	100,00
SAS Doria	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Frankvink Investissements	France	-	dissoute	dissoute	100,00
SAS R.E. France Financing	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail-Rodamco Participations	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Valorexpo	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du CC d'Euralille S3C Lille	France	IG	60,00	60,00	60,00
SCI Vanlala	France	IG	100,00	100,00	-
SCI Yeta	France	IG	100,00	100,00	-
SNC Financière 5 Malesherbes	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Financière Loutan	France	IG	100,00	100,00	100,00
Poland Finco	France	IG	100,00	100,00	100,00
Liffey River Financing Ltd	Irlande	IG	100,00	100,00	100,00
SA Crossroads Property Investors	Luxembourg	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Purple Grafton	Luxembourg	MEQ-CE	51,00	51,00	51,00
SARL Red Grafton	Luxembourg	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Uniborc SA	Luxembourg	IG	80,00	80,00	90,00
UR Lab Luxembourg SARL	Luxembourg	IG	100,00	100,00	100,00
ZT Poland 2 SCA	Luxembourg	MEQ-EA	100,00	-	100,00
Belindam BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Cijferzwaan BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Deenvink BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Dotterzwaan BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Feldkirchen BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
New Tower Real Estate BV	Pays-Bas	IG	51,11	51,11	51,11
Old Tower Real Estate BV	Pays-Bas	IG	52,78	52,78	52,78
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 España BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe Finance BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe Finance II BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe NV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe Properties BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Hungary BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Nederland Winkels BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Project I BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Retail Deutschland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Russia BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Romanoff Eastern Europe Property BV	Pays-Bas	IG	80,00	80,00	80,00
Unibail-Rodamco Cascoshop Holding BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Investments BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	-

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode (1)	% d'intérêt 31/12/2013	% contrôle 31/12/2013	% d'intérêt 31/12/2012
Unibail-Rodamco Poland 1 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Poland 2 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Poland 3 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Poland 4 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Poland 5 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Vuurvink BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Warsaw III BV	Pays-Bas	MEQ-EA	100,00	-	100,00
Crystal Warsaw Real Estate BV	Pays-Bas	-	dissoute	dissoute	100,00
Crystal Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
GSSM Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
GSSM Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
Polska Shopping Mall Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
Wood Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
WSSM Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
WSSM Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
Moravska Obchodni as	République tchèque	-	cédée	cédée	65,00
Rodamco Pankrac as	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Aupark Property Holding as	Slovaquie	-	dissoute	dissoute	100,00
Anlos Fastighets AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Eurostop AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Eurostop Holding AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Fastighetsbolaget Anlos H BV	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Fastighetsbolaget Anlos K BV	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Fastighetsbolaget Anlos L BV	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Fastighetsbolaget Grindtorp AB	Suède	-	cédée	cédée	100,00
Fastighetsbolaget Helsingborg Östra AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Fastighetsbolaget Helsingborg Västra AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Knölsvanen Bostads AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Piren AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Handel AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Expand AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Hallunda Centrum HB	Suède	-	dissoute	dissoute	100,00
Rodamco Holding AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Invest AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Nacka AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Northern Europe AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Scandinavia Holding AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Täby AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Tumlaren AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00

(1) IG = intégration globale, IP = intégration proportionnelle, MEQ-CE = coentreprises mises en équivalence, MEQ-EA = entités associées mises en équivalence.

(2) Red Grafton 1 et Red Grafton 2, basées au Luxembourg, détiennent un actif en Allemagne.

(3) Suite à l'adoption anticipée des normes IFRS 10 et 11, ces sociétés, précédemment intégrées proportionnellement le sont dorénavant par mise en équivalence.

(4) Changement de méthode de consolidation concernant le centre commercial Parly 2 le 26 juillet 2013. Précédemment consolidé en intégration proportionnelle au 31 décembre 2012, puis par mise en équivalence au 30 juin 2013 (cf. § 2.3.2 "Evaluation du contrôle", "Centre commercial Parly 2").

2.3.2 Evaluation du contrôle

Viparis

Les sociétés Viparis sont détenues à parts égales par Unibail-Rodamco SE et son partenaire, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France (CCIP). Chaque partenaire a le même nombre de Directeurs au sein du Directoire. En cas de partage des voix, les Directeurs désignés par le Groupe ont une voix prépondérante. Le Président, qui n'a pas de rôle exécutif, est nommé par le partenaire tandis que le Directeur Général, qui gère l'activité, est désigné par Unibail-Rodamco SE. Par conséquent, le Groupe considère qu'il détient le contrôle exclusif sur les entités Viparis, et ces sociétés sont ainsi consolidées en intégration globale.

Propexpo

Propexpo est une société détenant une partie des actifs de Viparis. Elle est détenue à parts égales par Unibail-Rodamco SE et la CCIP. Le Directeur Général est une personne morale, société du Groupe, qui ne peut être révoquée sans l'agrément du Groupe. Propexpo étant gérée par le Groupe, cette société est consolidée en intégration globale.

mfi AG

Le Groupe détient 51 % des titres de participation et des droits de vote de la société holding détenant 91,15 % de mfi AG. Les 49 % restants sont détenus par un partenaire. Depuis janvier 2013, le Groupe contrôle conjointement la société Holding détenant mfi AG et ses filiales. Le Groupe a le droit de nommer deux Directeurs parmi lesquels le Président, tandis que le partenaire nomme deux Directeurs. D'après l'analyse des décisions réservées accordées au partenaire, ce dernier a des droits substantiels quant à la gestion des actifs. En conséquence, mfi AG et ses filiales sont considérées comme étant contrôlées conjointement et sont donc consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

A partir du 30 juin 2014, l'accord de gouvernance peut être modifié afin de donner le contrôle exclusif de mfi AG à Unibail-Rodamco. Par conséquent, mfi devrait être consolidée en intégration globale au plus tard à partir du 1^{er} janvier 2015.

Ruhr-Park

Les trois sociétés du sous-groupe Ruhr-Park sont détenues à parts égales par Unibail-Rodamco SE et un partenaire. Chaque actionnaire est représenté également au sein du Directoire des trois sociétés. Le Président est choisi pour une période de six mois successifs, en alternance par Unibail-Rodamco SE et le partenaire, parmi leurs Directeurs respectifs. Toutes les décisions sont adoptées à la majorité simple des votes des Directeurs présents et représentés avec l'accord d'au moins un des Directeurs nommé par chaque actionnaire. Le sous-groupe est donc contrôlé conjointement et consolidé par mise en équivalence.

Complexe immobilier Zlote Tarasy

Le Groupe est associé commanditaire d'un fonds qui détient 100 % de la société holding Warsaw III qui détient 100 % du complexe immobilier Zlote Tarasy (Varsovie). Conformément à la gouvernance en place, le Groupe ne contrôle pas ce complexe immobilier qui est donc consolidé par mise en équivalence. Pour plus de détails, se référer à la section 2.4 « Principaux événements et comparabilité des deux dernières exercices », § 2.4.2 en « Acquisition de 23,15 % dans le complexe immobilier Zlote Tarasy ».

Centre commercial Parly 2

En juillet 2012, Unibail-Rodamco et Abu Dhabi Investment Authority (« ADIA ») ont apporté leurs actifs respectifs détenus dans le centre commercial Parly 2 (région parisienne), à une société alors détenue en contrôle conjoint par ces deux actionnaires.

Conformément aux accords signés, Unibail-Rodamco est gérant unique du centre commercial depuis le 26 juillet 2013. De fait, les sociétés détenant le centre commercial Parly 2 sont ainsi consolidées en intégration globale depuis cette date.

Pankrac et Ring-Center

Le Groupe détient conjointement avec le même partenaire respectivement 75 % et 66,67 % des titres des sociétés détenant l'actif Pankrac (Prague) et l'actif Ring-Center (Berlin). Les actifs sont exclusivement gérés par le partenaire. Etant donné les accords avec le partenaire et son implication dans la gestion de ces actifs, le Groupe a considéré qu'au regard des nouvelles normes IFRS 10 et 11 il n'avait qu'une influence notable sur ces actifs. Ils sont donc consolidés par mise en équivalence.

2.4 Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices

2.4.1 En 2012

Cessions

Centres Commerciaux

La majeure partie du plan de cessions d'actifs de commerces non stratégiques a été réalisée en 2011 et au cours des années précédentes. Le Groupe a vendu quelques actifs mineurs en France, en Suède et aux Pays-Bas en 2012, pour un prix net vendeur d'environ 98 millions d'euros, hors prise en compte de la mise en place de la joint-venture sur le centre commercial Parly 2 en région parisienne.

Bureaux

Le 21 décembre 2012, Unibail-Rodamco a vendu un actif à Lyon à un prix égal à la valeur nette comptable au 30 juin 2012, faisant ressortir un taux de rendement initial de 5,9 % et une plus-value sur le coût de construction de 9,9 millions d'euros.

Acquisitions

Centres Commerciaux

Le 20 janvier 2012, le Groupe a acquis une partie du centre commercial de Sant Cugat à Barcelone et plusieurs lots à Los Arcos et à La Maquinista en Espagne, pour un montant total d'acquisition de 36 millions d'euros.

En France, plusieurs lots complémentaires ont été acquis, principalement à Villabé, au Forum des Halles et aux 4 Temps pour un montant total de 36 millions d'euros.

Aux Pays-Bas, des lots ont été acquis au cours de l'exercice 2012 pour un montant total de 26 millions d'euros.

En Europe Centrale, une acquisition de 21 millions d'euros a été effectuée en août 2012 en Pologne afin de développer un nouveau centre commercial.

Bureaux

En France, le Groupe a acquis plusieurs lots pour un montant de 3 millions d'euros.

Complexe immobilier Zlote Tarasy

En 2002, Rodamco Europe NV a signé un accord en vue d'acquérir, à la livraison du projet, 50 % des actions de la société polonaise Zlote Tarasy Sp zoo (Zlote Tarasy). Cette société développait un centre commercial (64 243 m² GLA), un parking et deux immeubles de bureaux, Lumen et Skylight (pour une surface totale de 43 576 m² GLA), au centre de Varsovie.

En mars 2012, un accord définitif a été signé, permettant au Groupe d'acquérir en qualité d'associé commanditaire un fonds détenant 100 % de la société holding Warsaw III, laquelle détient à son tour 76,85 % de Zlote Tarasy. Dans le cadre de cet accord, le Groupe a effectué un investissement total de 312,8 millions d'euros (en part du Groupe), permettant de détenir indirectement divers prêts et 76,85 % du capital. Warsaw III continuera à verser des intérêts sur un prêt participatif accordé par un fonds géré par CBRE Global Investors et arrivant à maturité au plus tard le 31 décembre 2016. Afin de se conformer aux conditions imposées à Unibail-Rodamco par les autorités de la concurrence polonaises lors de l'acquisition par le Groupe des centres commerciaux Arkadia et Wilenska en juillet 2010, la gestion de Warsaw III, du centre commercial et du parking est réalisée par CBRE Global Investors et AXA REIM. Par conséquent, l'investissement du Groupe dans le complexe immobilier Zlote Tarasy est consolidé par mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2012.

L'analyse de l'allocation du prix d'acquisition a conduit à la comptabilisation d'un écart d'acquisition négatif de 48,1 millions d'euros qui figure dans l'état du résultat global consolidé au 31 décembre 2012 sur la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Le 26 juillet 2012, Unibail-Rodamco et Abu Dhabi Investment Authority (« ADIA ») ont apporté leurs actifs respectifs détenus dans le centre commercial Parly 2 (région parisienne), à une société alors détenue en contrôle conjoint par ces deux actionnaires. Compte tenu de cet accord, ce centre commercial était consolidé en intégration proportionnelle depuis cette date dans les comptes publiés de 2012.

Cette opération se reflète dans les comptes consolidés, d'une part, en une cession d'actif détenu auparavant par le Groupe et, d'autre part, comme l'entrée dans un nouvel actif comprenant le centre commercial dans son ensemble.

La transaction a été à la fois traitée comme des cessions de sociétés et une cession d'actif.

Les coûts relatifs à l'acquisition sont inclus dans le résultat opérationnel de la période et présentés sur la ligne « Coûts d'acquisition et coûts liés ».

Conformément au traité signé, Unibail-Rodamco deviendra gérant unique du centre commercial à compter de juillet 2013. De fait, les sociétés Parly 2 seront alors consolidées en intégration globale à compter de cette date.

Acquisitions de mfi AG et Ruhr-Park

Le 2 août 2012, Unibail-Rodamco a acquis une participation de 51 % dans la société holding détenant alors 90,4 % de mfi AG (« mfi », second opérateur, investisseur et développeur de centres commerciaux en Allemagne). Le portefeuille de centres commerciaux de mfi comprend au 31 décembre 2012 cinq centres en activité, un centre en construction et deux projets en développement. Par ailleurs, mfi gère vingt centres commerciaux pour le compte de tiers.

Le 10 août 2012, Unibail-Rodamco a acquis une participation de 50 % dans la société qui détient le centre commercial Ruhr-Park, l'un des plus grands centres commerciaux en Allemagne.

322,7 millions d'euros ont été payés en août 2012 et 67,6 millions d'euros le seront au 30 juin 2014. Le différé de paiement a été actualisé. Ce prix d'acquisition reflète une valeur de marché des actifs de mfi de 1,1 milliard d'euros et de 380 millions d'euros pour 100% de l'actif Ruhr-Park. Compte tenu d'une augmentation de capital de 50 millions d'euros effectuée en août 2012, la société holding qui contrôle mfi détient maintenant 91,15 % du capital de celle-ci.

Le vendeur, auprès de qui Unibail-Rodamco a acquis une participation de 51 % et qui détient encore 49 % de la Holding, actionnaire à hauteur de 91,15 % de mfi, bénéficie d'une option de vente de ses titres à Unibail-Rodamco SE, exerçable entre le 1^{er} juillet 2014 et le 31 mars 2017. A la date d'acquisition, cet engagement a été valorisé à hauteur de 3 millions d'euros et comptabilisé sur la ligne « Dérivés à la juste valeur », en passifs non courants de l'état de situation financière. Dans le cas où le vendeur céderait ses actions, en dehors de l'option de vente dont il bénéficie, il devra verser à Unibail-Rodamco un « carried interest », calculé sur la base de la valorisation de la société à la date de cession.

A la date d'acquisition, le « carried interest » a été valorisé et comptabilisé pour une valeur de 31,9 millions d'euros.

L'option de vente des titres ainsi que le « carried interest » sont évalués à leur juste valeur à chaque clôture et la variation de valeur est comptabilisée en compte de résultat.

L'analyse de l'allocation du prix d'acquisition a conduit à la comptabilisation d'un écart d'acquisition de 73,8 millions d'euros au 31 décembre 2012, correspondant principalement à la valorisation de l'activité de commercialisation, gestion et maîtrise d'ouvrage de centres commerciaux pour les actifs détenus en propre ou pour le compte de tiers.

Au vu de la gouvernance mise en place, Unibail-Rodamco n'a pas le contrôle des sociétés acquises. Par conséquent, ces sociétés sont consolidées par mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2012. Depuis janvier 2013, conformément au pacte d'actionnaires, la politique de gouvernance a été modifiée et mfi et Ruhr-Park sont contrôlées conjointement. Les accords des Autorités de la Concurrence allemande et française ont été obtenus respectivement le 18 décembre 2012 et le 21 janvier 2013.

ORNANE

ORNANE 2012

Unibail-Rodamco a annoncé le 11 septembre 2012 l'émission de 3 451 767 Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) à une valeur nominale unitaire de 217,28 euros (faisant ressortir une prime d'émission de 35 % par rapport au cours de référence de l'action Unibail-Rodamco à la date d'émission) pour un montant total de 750 millions d'euros.

L'offre au public a été ouverte en France du 12 septembre 2012 au 14 septembre 2012 inclus, sur la base d'un prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro 12-440 en date du 11 septembre 2012.

Ces ORNANES sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext.

Principales caractéristiques de l'ORNANE 2012

Les obligations porteront intérêt à un taux nominal annuel de 0,75 % payable annuellement à terme échu le 1er janvier de chaque année ¹, soit environ 1,63 euros par obligation. Par exception, le premier coupon, mis en paiement le 1er janvier 2013 ¹, correspondra aux intérêts courus sur la période du 19 septembre 2012 inclus, date de règlement-livraison des obligations, au 31 décembre 2012 inclus, et sera calculé sur une base *pro rata temporis*. Il s'élèvera donc à environ 0,46 euro par obligation. Les obligations seront remboursées au pair le 1er janvier 2018 ¹. Elles pourront faire l'objet d'un remboursement anticipé au gré d'Unibail-Rodamco conformément aux stipulations de la note d'opération visée par l'AMF. En cas d'exercice du droit d'attribution d'actions, les porteurs d'obligations recevront un montant en numéraire et le cas échéant un montant payable en actions Unibail-Rodamco nouvelles et/ou existantes. La Société disposera également de la faculté de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.

S'agissant d'une dette financière avec un dérivé incorporé et conformément à l'option proposée par la norme IAS 39, 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. Les intérêts courus relatifs aux ORNANES sont présentés dans l'état de situation financière en « Part courante des emprunts et dettes financières ». 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.

ORNANE 2009

Les ORNANES émises en avril 2009 ont été quasiment toutes converties au 31 décembre 2012 ², entraînant la création de 2 013 012 actions nouvelles et une augmentation des capitaux propres de 362,1 millions d'euros.

2.4.2 En 2013

Acquisitions de Centres Commerciaux

Acquisitions d'actifs

Le Groupe a effectué différentes acquisitions, pour un montant total de 135,3 millions d'euros, correspondant principalement à :

- un terrain à Louveciennes (région parisienne) ;
- des lots complémentaires à Villabé (France) ;
- de nouveaux projets en développement en Pologne et en République tchèque ;
- des lots commerciaux et d'autres actifs mineurs aux Pays-Bas ;
- et des lots complémentaires dans le centre commercial de Glories (Espagne).

Acquisitions de sociétés

Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer (France)

Le 10 janvier 2013, Unibail-Rodamco a acquis la part majoritaire de 50,01 % dans le projet en développement du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer.

La gouvernance en place et l'implication du Groupe dans la gestion du projet confèrent à Unibail-Rodamco le contrôle des sociétés détenant Polygone Riviera.

Cette acquisition a été traitée comme un regroupement d'entreprises.

¹ Ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré.

² Les 2 766 ORNANES restantes ont été remboursées le 2 janvier 2013 à leur valeur nominale.

Les montants en juste valeur par catégorie d'actifs et de passifs de Polygone Riviera constatés à la date d'acquisition sont présentés ci-dessous :

(M€)	Juste valeur à la date d'acquisition
Immeuble de placement	163,7
Actifs courants	15,4
	179,1
Passifs courants	56,7
	56,7
Total des actifs nets à la juste valeur	122,3
Quote part acquise	50,01%
Total contrepartie	61,2

Les 61,2 millions d'euros comptabilisés en contre-partie de l'acquisition de la quote-part de 50,01 % correspondent à la trésorerie versée.

Les coûts relatifs à l'acquisition s'élèvent à 5,4 millions d'euros. Ils sont inclus dans le résultat opérationnel de la période et présentés sur la ligne « Coûts d'acquisition et coûts liés ».

Le partenaire, Socri, qui détient 49,99 % des titres, a une option de vente de 29,99 % de ses actions à Unibail-Rodamco, débutant dès la date d'acquisition et exerçable jusqu'à deux ans après l'ouverture du centre commercial Polygone Riviera. Le Groupe dispose d'une option d'achat pour acquérir un complément de participation pouvant atteindre 29,99 %.

En cas d'exercice de l'option d'achat par Unibail-Rodamco, ou trois ans après l'ouverture du centre commercial, Socri détiendra une nouvelle option de vente des titres restant en sa possession à Unibail-Rodamco pour une période de dix ans.

Ces options ont été évaluées à 61,2 millions d'euros à la date d'acquisition et sont comptabilisées dans l'état de situation financière sur la ligne « Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle ».

Les valeurs reconnues dans l'état de situation financière consolidée au 31 décembre 2013 sont fondées sur 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.

Cessions de Centres Commerciaux et Bureaux

Le Groupe a cédé plusieurs actifs de commerces en France et en région nordique pour un total de 50,8 millions d'euros comprenant la cession, en septembre 2013, du 40 Suffren (Paris) avec une prime de 9,1 % par rapport à la dernière valeur d'expertise.

Le Groupe a aussi cédé, via une cession de société, un actif mineur de parkings en Suède pour un prix net vendeur de 13,1 millions d'euros.

Distribution de dividende

Le 25 avril 2013, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires d'Unibail-Rodamco a voté le versement d'un dividende de 8,40 euros par action dont :

- 5,27 euros par action payable en numéraire ;
- 3,13 euros par action payable, sur option de l'actionnaire, soit en numéraire, soit en actions nouvelles d'Unibail-Rodamco au prix d'émission de 164,61 euros. Ces droits ont été exercés à 66,27 % en faveur du paiement en actions nouvelles, entraînant la création de 1 190 366 actions nouvelles augmentant ainsi les capitaux propres de 196 millions d'euros.

La livraison des actions nouvelles est intervenue le 3 juin 2013. Elles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2013, notamment en donnant droit au dividende dû au titre de l'exercice 2013 et seront entièrement assimilables aux actions existantes.

Le dividende en numéraire s'est élevé à 610,5 millions d'euros et a été versé le 3 juin 2013.

Acquisition de 23,15 % dans le complexe immobilier Zlote Tarasy

Suite à l'acquisition en mars 2012, en qualité d'associé commanditaire, des parts d'un fonds détenant 100 % de la société holding Warsaw III, laquelle détient à son tour le complexe immobilier de Zlote Tarasy (Varsovie), la société Warsaw III a acquis le 28 juin 2013 auprès de la Ville de Varsovie les 23,15 % qu'elle ne détenait pas encore dans Zlote Tarasy, pour un montant de 50,9 millions d'euros. Suite à cette acquisition, le Groupe détient maintenant indirectement 100 % des parts dans le complexe immobilier Zlote Tarasy ainsi que divers prêts. Warsaw III continuera à verser des intérêts sur un prêt participatif accordé par un fonds géré par CBRE Global Investors et arrivant à maturité au plus tard le 31 décembre 2016. Afin de se conformer aux conditions imposées à Unibail-Rodamco par les autorités de la concurrence polonaises lors de l'acquisition par le Groupe des centres commerciaux Arkadia et Wilenska en juillet 2010, la gestion de Warsaw III, du centre commercial et du parking reste sous la responsabilité de CBRE Global Investors et AXA REIM. Par conséquent, l'investissement du Groupe dans le complexe immobilier Zlote Tarasy est consolidé par mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2013.

Conformément à la norme IFRS 3 Révisée, l'impact de l'acquisition de ces parts complémentaires dans les Capitaux propres – Part des propriétaires de la société-mère s'élève à 24,3 millions d'euros.

Congrès & Expositions

Le 9 juillet 2013, le Conseil municipal de la Ville de Paris a désigné Viparis comme « attributaire pressenti » dans le cadre de l'appel d'offres lancé en 2012 relatif à la modernisation du Parc des expositions de la Porte de Versailles afin d'augmenter son attractivité.

Le 9 décembre 2013, Viparis a signé un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans, avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2015, au terme duquel Viparis versera à la Ville de Paris un loyer annuel indexé de 16 millions d'euros. Le contrat de concession actuel (dont l'échéance était initialement fixée en 2026) expirera le 31 décembre 2014.

Dans le cadre du nouveau bail, Viparis investira environ 500 millions d'euros au cours des dix prochaines années dans des travaux de rénovation et 220 millions d'euros au cours des 50 prochaines années dans les travaux de maintenance. Le Groupe prévoit une création de valeur significative au cours des prochaines années, en raison de l'allongement de la durée d'exploitation et des effets positifs des travaux de rénovation.

Suite à la signature du nouveau contrat, une période de recours est ouverte jusqu'en fin février 2014. Par conséquent, les comptes consolidés établis au 31 décembre 2013 ne prennent en compte aucun impact lié au nouveau contrat.

Centre commercial Parly 2

Suite au changement, en juillet 2013, de la gouvernance des entités détenant le centre commercial Parly 2, le Groupe contrôle à présent cet actif et les sociétés liées, qui sont par conséquent consolidées en intégration globale au 31 décembre 2013. Elles étaient auparavant consolidées en proportionnel dans les comptes publiés au 31 décembre 2012 et mises en équivalence dans les comptes retraités jusqu'au 26 juillet 2013.

La juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date de changement de contrôle était identique à celle incluse dans l'évaluation des titres mis en équivalence. Par conséquent, ce changement n'a pas entraîné de comptabilisation d'écart d'acquisition et a conduit à comptabiliser des participations ne donnant pas le contrôle pour un montant de 392 millions d'euros.

Entrée dans le régime fiscal espagnol SOCIMI pour les sociétés d'investissement immobilier cotées

En 2013, Unibail-Rodamco a opté pour le régime SOCIMI pour la plupart de ses actifs espagnols (cf. section 2.1 « Principes comptables et méthodes de consolidation », § 2.1.12 « Impôts »).

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013, l'impôt sur les sociétés et les impôts différés ont été comptabilisés conformément à ce nouveau régime.

2.5 Notes et commentaires

2.5.1 Notes sur l'actif consolidé

Note 1 – Immeubles de placement

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché, déterminée par des experts indépendants.

La méthodologie d'évaluation des actifs par portefeuille d'activités est décrite en section 2.1 « Principes comptables et méthodes de consolidation », § 2.1.8 « Méthodes d'évaluation des actifs ».

Au 31 décembre 2013, les soldes des aménagements de loyer et des droits d'entrée étalés sur la durée ferme des baux s'élèvent à 44,7 millions d'euros. Ces montants sont déduits des valeurs d'expertise des actifs inscrites au bilan.

Unibail-Rodamco respecte les règles d'évaluation à la juste valeur édictées par la norme IFRS 13 ainsi que l'exposé de principes¹ sur IFRS 13 établi par l'EPRA, l'organisme représentatif des sociétés immobilières cotées en Europe.

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, Unibail-Rodamco a considéré la classification en Niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. 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'Unibail-Rodamco.

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.

Centres Commerciaux - 31/12/2013		Taux de rendement	Loyer en € par m ² (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des loyers nets (d)
France	Max	8,3%	886	12,0%	10,0%	16,6%
	Min	4,1%	92	5,6%	4,4%	1,1%
	Moy. pondérée	4,7%	444	6,4%	5,0%	5,0%
Europe Centrale	Max	11,6%	472	11,3%	9,8%	3,6%
	Min	5,2%	147	7,1%	5,7%	0,7%
	Moy. pondérée	5,6%	335	7,4%	6,0%	2,9%
Pays Nordiques	Max	8,5%	451	9,8%	8,0%	8,2%
	Min	4,6%	106	7,2%	5,0%	-1,8%
	Moy. pondérée	5,1%	333	7,7%	5,3%	5,1%
Espagne	Max	9,4%	780	13,0%	9,0%	6,3%
	Min	5,9%	102	8,7%	6,0%	1,4%
	Moy. pondérée	6,6%	264	9,7%	6,5%	3,3%
Autriche	Max	5,5%	374	9,0%	6,5%	4,2%
	Min	4,7%	322	6,6%	4,8%	2,9%
	Moy. pondérée	4,9%	341	7,1%	5,1%	3,2%
Pays-Bas	Max	8,4%	480	8,2%	7,9%	3,2%
	Min	5,0%	150	6,2%	5,0%	0,4%
	Moy. pondérée	5,6%	281	6,7%	5,6%	2,4%

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs.

(a) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et par m².

(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 des loyers nets, déterminé par l'expert (sur 6 à 10 ans en fonction du modèle DCF utilisé).

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits estimés, le taux de rendement moyen du segment au 31 décembre 2013 a diminué à 5,1 %.

Une augmentation de 25 points de base des taux de rendement ferait diminuer de -1 103 millions d'euros (-4,7 %) la valeur du patrimoine de Centres Commerciaux (hors actifs en développement ou consolidés par mise en équivalence), droits de mutation et frais inclus.

¹ Document de position EPRA sur IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur et exemples d'informations, février 2013.

Bureaux

Les Bureaux sont valorisés par la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par le rendement.

Bureaux - 31/12/2013		Taux de rendement des surfaces louées	Loyer en € par m² (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des loyers nets (d)
France	Max	13,2%	887	9,0%	8,3%	4,6%
	Min	5,3%	102	5,8%	4,3%	-0,4%
	Moy. pondérée	7,1%	446	6,6%	6,1%	1,3%
Pays Nordiques	Max	9,2%	247	9,0%	8,5%	4,3%
	Min	6,2%	90	7,4%	5,5%	2,5%
	Moy. pondérée	7,3%	191	7,7%	6,6%	2,9%
Pays-Bas	Max	15,8%	175	10,4%	12,5%	7,9%
	Min	1,4%	26	8,0%	7,9%	-8,9%
	Moy. pondérée	9,3%	92	8,5%	8,6%	2,6%
Autriche	Max	7,7%	146	9,9%	7,0%	4,7%
	Min	6,1%	112	8,1%	6,5%	1,6%
	Moy. pondérée	7,1%	131	8,8%	6,8%	2,8%

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs (pour l'Europe Centrale se reporter au paragraphe § 1.2. de l'Actif Net Réévalué). Les immeubles vacants et les immeubles en restructuration ne sont pas pris en compte.

(a) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti) par actif et par m².

(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 des loyers nets, déterminé par l'expert (sur 3 à 10 ans en fonction du modèle DCF utilisé).

Pour les surfaces louées et sur la base d'une valeur d'actif hors droits et frais estimés, le taux de rendement moyen du segment au 31 décembre 2013 s'élève à 7,2 %.

Une augmentation de 25 points de base des taux de rendement bureaux ferait diminuer de 120 millions d'euros (-3,9 %) la valeur totale du patrimoine de Bureaux (loués et vacants, hors actifs en développement ou consolidés par mise en équivalence), droits de mutation et frais inclus.

Congrès & Expositions

Les valorisations d'experts font ressortir pour Viparis un taux de rendement moyen au 31 décembre 2013 de 7,0 % (résultat opérationnel récurrent d'Unibail-Rodamco divisé par sa quote-part des actifs, hors droits et frais de mutation estimés), soit une diminution de 157 points de base par rapport au 31 décembre 2012 (8,6 %).

Une augmentation de 25 points de base du taux de rendement et du coût moyen pondéré du capital, déterminés au 31 décembre 2013, résulterait en un ajustement à la baisse de -61,6 millions d'euros (-3,7 %).

Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC)

Les IPUC sont évalués à la juste valeur, exceptés ceux pour lesquels la valeur d'expertise ne peut être déterminée de façon fiable.

Ces projets représentent un montant total de 413,5 millions d'euros dans l'état de situation financière consolidée au 31 décembre 2013 et correspondent aux bureaux Majunga à Paris-La Défense, ainsi qu'à deux terrains en Espagne: le terrain Faro del Guadiana (Badajoz) et un terrain proche de Glories (Barcelone).

Les bureaux So Ouest (région parisienne) et les centres commerciaux La Toison d'Or extension (Dijon) et Aéroville (région parisienne), tous en France, ainsi que l'extension du centre commercial Cerny Most en République tchèque, évalués en IPUC à la juste valeur au 31 décembre 2012, ont été livrés en 2013. Ils sont dorénavant considérés comme des immeubles de placement évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2013, les IPUC valorisés au coût sont principalement les centres commerciaux en développement, notamment Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer, le terrain de Louveciennes (région parisienne), l'extension de la Maquinista à Barcelone et Mall of Scandinavia à Stockholm, ainsi que des projets de bureaux en développement, notamment Phare (Paris-La Défense), et des bureaux en rénovation tels que So Ouest Plaza à Levallois-Perret (région parisienne).

Ces actifs maintenus au coût ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre 2013. Des dotations ont été comptabilisées sur 3 actifs mineurs pour -8,5 millions d'euros.

Variation des immeubles de placement évalués à la juste valeur

Tableau de variation 2013

Tableau de variation 2013

(M€)	31/12/2012 Retraité	Acqui- sitions (1)	Entrées dans le péri- mètre de consolida- tion (2)	Dépenses capitali- sées (3)	Cessions et sorties de péri-mètre (4)	Reclasse- ments et transferts de catégories (5)	Actuali- sation (6)	Varia- tions de juste valeur	Varia- tions de change	31/12/2013
Centres Commerciaux	20 221,7	47,1	1 042,2	922,0	(68,1)	(121,4)	3,0	528,5	(45,6)	22 529,4
Bureaux	3 020,3	0,3	4,8	102,7	-	219,0	-	(113,4)	(5,1)	3 228,6
Congrès & Expositions	1 712,4	-	-	49,1	-	0,4	-	93,7	-	1 855,6
Total immeubles de placement	24 954,4	47,4	1 047,0	1 073,8	(68,1)	98,0	3,0	508,8	(50,7)	27 613,6
Immeubles sous promesse ou mandat de vente	-	-	-	-	-	188,6	-	-	-	188,6
Total	24 954,4	47,4	1 047,0	1 073,8	(68,1)	286,5	3,0	508,8	(50,7)	27 802,1

(1) Les principales acquisitions portent sur plusieurs lots commerciaux à Leidsenhage aux Pays-Bas, des lots complémentaires à Villabé en France et dans Glories en Espagne.

(2) Les entrées dans le périmètre de consolidation correspondent principalement au centre commercial Parly 2 (région parisienne), consolidé en intégration globale suite à un changement du mode de gouvernance en juillet 2013 (cf. section 2.4 « Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices » § 2.4.2).

(3) Les principales dépenses capitalisées concernent :

- Centres Commerciaux :

▪ en France : principalement Aéroville en région parisienne (144,8 millions d'euros), l'extension de La Toison d'Or à Dijon (67,1 millions d'euros), Alma à Rennes (52,3 millions d'euros), Les Quatre Temps à Paris-La Défense (32,2 millions d'euros), Le Forum des Halles (26,3 millions d'euros) et Parly 2 (24 millions d'euros) ;

▪ en Autriche, principalement Shopping City Süd à Vienne (111 millions d'euros) ;

▪ en Suède, principalement Täby Centrum à Stockholm (90,9 millions d'euros) ;

▪ en République tchèque, principalement Centrum Cerny Most à Prague (37,1 M€) ;

- Bureaux : en France principalement Majunga (51,6 millions d'euros) et 2-8 Ancelle (22,6 millions d'euros) en région parisienne.

- Congrès & Expositions : en France, principalement le Parc des Expositions de la Porte de Versailles (31,4 millions d'euros).

(4) Le Groupe a cédé plusieurs actifs de commerces en France et en région nordique, dont le 40 Suffren (Paris) en septembre 2013.

(5) Les reclassements et transferts de catégorie correspondent majoritairement au transfert de la catégorie d'immeubles de placement évalués au coût de l'immeuble de bureaux Majunga (Paris-La Défense).

(6) Impact du différé de paiement sur le bail à construction du Forum des Halles à Paris. La dette correspondante a été actualisée en contrepartie de la valeur de l'actif.

Tableau de variation 2012 (Retraité)

(M€)	01/01/2012 Retraité	Acqui- sitions	Dépenses capitali- sées	Cessions et sorties de péri-mètre	Reclasse- ments et transferts de catégories	Actuali- sation	Varia- tions de juste valeur	Varia- tions de change	31/12/2012 Retraité
Centres Commerciaux	18 026,6	100,1	876,3	(425,5)	343,1	3,6	1 235,9	61,6	20 221,7
Bureaux	3 167,7	2,0	51,2	(131,7)	31,5	-	(109,5)	9,2	3 020,3
Congrès & Expositions	1 650,6	0,5	37,6	-	(1,8)	-	25,6	-	1 712,4
Total immeubles de placement	22 844,8	102,5	965,1	(557,2)	372,8	3,6	1 152,0	70,8	24 954,4
Immeubles sous promesse ou mandat de vente	221,5	-	-	(44,2)	(177,4)	-	-	-	-
Total	23 066,4	102,5	965,1	(601,4)	195,4	3,6	1 152,0	70,8	24 954,4

Tableau de variation 2013

(M€)	31/12/2012 Retraité	Acquisi- tions ⁽¹⁾	Entrées dans le péri- mètre de consolida- tion ⁽²⁾	Dépenses capitali- sées ⁽³⁾	Ces- sions	Reclasse- ments et transferts de catégories ⁽⁴⁾	Actuali- sation	Déprécia- tions ⁽⁵⁾	Vari- ations de change	31/12/2013
Valeur brute	716,0	88,7	163,6	274,9	(1,7)	(284,6)	0,6	-	(9,9)	947,6
Dépréciation	-	-	-	-	-	-	-	(8,5)	-	(8,5)
Total immeubles de placement évalués au coût	716,0	88,7	163,6	274,9	(1,7)	(284,6)	0,6	(8,5)	(9,9)	939,1

⁽¹⁾ Concerne principalement l'acquisition d'un terrain à Louveciennes (région parisienne) et l'acquisition d'un nouveau projet en République tchèque.

⁽²⁾ Investissement dans le projet en développement Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer (France) le 10 janvier 2013 (cf. section 2.4 « Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices » § 2.4.2).

⁽³⁾ Les dépenses capitalisées correspondent principalement au centre commercial Mall of Scandinavia à Stockholm (147,8 millions d'euros) et aux bureaux Majunga à Paris-La Défense (41,0 millions d'euros) avant le transfert en immeubles de placement évalués à la juste valeur et So Ouest Plaza en région parisienne (35,9 millions d'euros).

⁽⁴⁾ Les reclassements et transferts de catégorie correspondent majoritairement au transfert vers la catégorie d'immeubles de placement évalués à la juste valeur de l'immeuble de bureaux Majunga (Paris-La Défense).

⁽⁵⁾ Correspond à des dotations comptabilisées sur trois actifs mineurs suite à des tests de dépréciation.

Tableau de variation 2012 (Retraité)

(M€)	01/01/2012 Retraité	Acquisi- tions	Dépenses capitali- sées	Ces- sions	Reclasse- ments et transferts de catégories	Actuali- sation	Vari- ations de change	31/12/2012 Retraité
Valeur brute	609,6	20,5	280,7	(3,8)	(197,2)	0,6	5,7	716,0
Dépréciation	-	-	-	-	-	-	-	-
Total immeubles de placement évalués au coût	609,6	20,5	280,7	(3,8)	(197,2)	0,6	5,7	716,0

Note 2 – Actifs corporels

Tableau de variation 2013

Valeur nette (M€)	31/12/2012 Retraité	Acquisitions et dépenses capitalisées ⁽¹⁾	Cessions	Amortis- sements	Autres mouvements	31/12/2013
Immeubles d'exploitation ⁽²⁾	149,0	-	-	(0,3)	-	148,6
Installations techniques, matériel et mobilier	51,5	15,3	(0,2)	(10,2)	(1,8)	54,5
Total	200,4	15,3	(0,2)	(10,6)	(1,8)	203,1

⁽¹⁾ Les principales dépenses capitalisées concernent les entités Viparis (10,7 millions d'euros) ainsi que les sociétés de service (4,1 millions d'euros).

⁽²⁾ Une reprise de provision a été constatée sur l'immeuble occupé par le propriétaire sis 7 Place Adenauer Paris 16^{ème} – France, conformément à la valeur d'expertise.

Tableau de variation 2012 (Retraité)

Valeur nette (M€)	01/01/2012 Retraité	Acquisitions et dépenses capitalisées	Cessions	Amortis- sements (nets des reprises)	Autres mouvements	31/12/2012 Retraité
Immeubles d'exploitation	147,7	-	-	1,3	-	149,0
Installations techniques, matériel et mobilier	50,8	12,5	(0,5)	(10,0)	(1,3)	51,5
Total	198,4	12,5	(0,5)	(8,7)	(1,3)	200,4

Note 3 – Ecarts d'acquisition

Tableau de variation 2013

(M€)	31/12/2012 Retraité	Diminution	Dépréciations	Reclassements	31/12/2013
Valeur brute	1 913,5	-	-	-	1 913,5
Dépréciation	(1 644,1)	-	-	-	(1 644,1)
Total	269,4	-	-	-	269,4

Le montant des écarts d'acquisition au 31 décembre 2013 n'a pas varié par rapport au 31 décembre 2012.

Le test de dépréciation, qui consiste à comparer la valeur nette comptable de ces écarts d'acquisition avec les montants d'optimisation fiscale existant à la date du reporting, a été effectué. Aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre 2013.

Tableau de variation 2012 (Retraité)

(M€)	01/01/2012 Retraité	Diminution	Dépréciations	Reclassements	31/12/2012 Retraité
Valeur brute	1 912,8	(0,1)	-	0,8	1 913,5
Dépréciation	(1 616,0)	-	(28,1)	-	(1 644,1)
Total	296,8	(0,1)	(28,1)	0,8	269,4

Note 4 – Actifs incorporels

Tableau de variation 2013

Valeur nette (M€)	31/12/2012 Retraité	Acquisitions	Cessions et reprises	Reclassements et amortissements	31/12/2013
Droits et salons	202,7	-	36,1 ⁽¹⁾	(24,8) ⁽¹⁾	214,1
Autres actifs incorporels	3,4	0,1	-	(0,1)	3,4
Total	206,1	0,1	36,1	(24,9)	217,5

⁽¹⁾ Correspond principalement à la reprise de dépréciation sur l'actif incorporel du site de Congrès & Expositions de Paris Nord Villepinte et à la dépréciation de l'actif incorporel du Palais des Congrès, suite aux évaluations des experts indépendants.

Les actifs incorporels classés en « Droits et salons » correspondent principalement aux entités Viparis et sont évalués par des experts indépendants.

Une hausse de 0,25 % (25 points de base) du rendement et du coût moyen pondéré du capital des actifs incorporels de Viparis déterminés en fin d'année entraînerait un ajustement de -7,4 millions d'euros (-5,4 %).

Tableau de variation 2012 (Retraité)

Valeur nette (M€)	01/01/2012 Retraité	Acquisitions	Reclassements et amortissements	31/12/2012 Retraité
Droits et salons	207,8	-	(5,1)	202,7
Autres actifs incorporels	3,4	2,3	(2,4)	3,4
Total	211,3	2,3	(7,5)	206,1

Note 5 - Prêts et créances

(M€)	31/12/2013			31/12/2012 Retraité		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Encours financier crédit-bail	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Créances rattachées crédit-bail	0,9	(0,7)	0,1	0,9	(0,7)	0,2
Avances à des sociétés mises en équivalence ⁽¹⁾	25,2	-	25,2	111,6	-	111,6
Dépôts et cautionnements versés	14,2	-	14,2	14,5	-	14,5
Autres immobilisations financières	9,2	(9,2)	-	9,4	(9,4)	-
Total	49,5	(9,9)	39,6	136,5	(10,1)	126,4

⁽¹⁾ Suite à l'acquisition de la quote-part de 23,15 % de la ville de Varsovie dans le complexe immobilier Złote Tarasy, le prêt correspondant a été reclassé, en 2013, en titres mis en équivalence (cf. section 2.4 « Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices » § 2.4.2).

Note 6 – Actifs financiers

En 2013, ce poste comprend un prêt obligataire émis par le propriétaire d'un centre commercial en France pour 60 millions d'euros et 2,1 millions d'euros d'intérêts courus (avec un taux d'intérêt annuel de 6.50 % et pour une durée de 7 ans) ainsi que le montant net des titres de participation non consolidés (9,3 millions d'euros).

Note 7 – Titres disponibles à la vente

Unibail-Rodamco détient une participation de 7,25 % dans la Société Foncière Lyonnaise, classée en « Titres disponibles à la vente » pour leur valeur de marché. La variation positive de juste valeur, d'un montant de 10,4 millions d'euros, a été constatée en « Autres éléments du résultat global ».

Un dividende de 7,2 millions d'euros a été reçu durant l'exercice et comptabilisé sur la ligne « Résultat des sociétés non consolidées ».

Note 8 – Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence

Ces titres et investissements correspondent aux vingt-six sociétés consolidées par mise en équivalence, parmi lesquelles neuf sont sous influence notable et dix-sept sont contrôlées conjointement. La liste de ces sociétés est donnée en section 2.3 « Périmètre de consolidation ».

(M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Titres mis en équivalence des sociétés propriétaires de centres commerciaux et de sites de congrès & expositions	923,3	1 249,3
Prêts accordés aux sociétés propriétaires de centres commerciaux et de sites de congrès & expositions	448,8	389,6
Sous-total investissement dans les sociétés propriétaires de centres commerciaux et de sites de congrès & expositions	1 372,1	1 638,8
Titres mis en équivalence du groupe Comexposium	60,0	54,5
Prêt accordé au groupe Comexposium	124,6	124,6
Sous-total investissement dans le groupe Comexposium	184,6	179,1
Total titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	1 556,7	1 818,0

Coentreprises

Les coentreprises sont les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose contractuellement d'un contrôle conjoint.

Suite à des changements d'accords de gouvernance, mfi AG et Ruhr-Park ont été reclassés en 2013 de la catégorie « Entités associées » à la catégorie « Coentreprises » et Parly 2 de « Coentreprises » à « Sociétés consolidées en intégration globale ». Cf. section 2.3 § 2.3.2 « Évaluation du contrôle » pour plus d'informations sur ces changements de gouvernance.

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises sont présentés ci-dessous. 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€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Immeubles de placement	965,2	779,3
Autres actifs non courants	69,6	0,4
Actifs courants	85,0	56,8
Total Actif	1 119,8	836,5
Capitaux propres retraités	520,9	575,1
Impôts différés passif	23,7	2,0
Emprunts externes et dettes auprès des associés	520,3	225,6
Autres passifs non courants	6,5	8,8
Passifs courants	48,3	25,0
Total Passif	1 119,8	836,5

Groupe Comexposium

(M€)	31/12/2013	31/12/2012
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	222,2	185,5
Écart d'acquisition ⁽¹⁾	94,8	95,5
Autres actifs non courants	4,3	3,1
Actifs courants	60,2	72,7
Total Actif	381,6	356,8
Capitaux propres retraités	85,3	68,8
Impôts différés passif	66,6	53,4
Emprunts externes et dettes auprès des associés	160,1	150,1
Autres passifs non courants	2,3	2,8
Passifs courants	67,3	81,8
Total Passif	381,6	356,8

⁽¹⁾ Les immobilisations incorporelles et l'écart d'acquisition sont présentés nets des dépréciations.

Les principaux éléments du compte de résultat des coentreprises sont présentés ci-dessous. 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€)	2013 ⁽¹⁾	2012 Retraité
Loyers nets	54,7	24,5
Mise à juste valeur des immeubles de placement	8,1	32,2
Résultat net	41,9	49,5

⁽¹⁾ Comprend les sociétés détenant le centre commercial Parly 2, consolidées par mises en équivalence entre le 1^{er} janvier et le 26 juillet 2013, et en intégration globale depuis cette date suite à un changement de gouvernance.

Groupe Comexposium		
(M€)	2013	2012
Revenus des autres activités	117,5	145,8
Résultat opérationnel avant frais financiers	26,6	23,6
Résultat net	13,6	12,2

Le résultat des tests de dépréciation d'actifs sur les actifs incorporels comptabilisés dans le sous-groupe Comexposium a entraîné une dépréciation de 8,4 millions d'euros et une reprise de provision de 7,7 millions d'euros.

Entités associées

Les entités associées sont les sociétés dans lesquelles le Groupe a une influence notable.

Suite à des changements d'accords de gouvernance, mfi AG et Ruhr-Park ont été reclassés en 2013 de la catégorie « Entités associées » à la catégorie « Coentreprises ». Cf. section 2.3 § 2.3.2 « Évaluation du contrôle » pour plus d'informations sur ces changements de gouvernance.

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

Sociétés propriétaires de centres commerciaux

(M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Immeubles de placement	933,8	1 366,4
Autres actifs non courants	16,1	109,6
Actifs courants	48,5	157,8
Total Actif	998,4	1 633,8
Capitaux propres retraités	320,6	595,4
Impôts différés passif	93,5	84,8
Emprunts externes et dettes auprès des associés	566,1	884,7
Autres passifs non courants	5,0	12,2
Passifs courants	13,2	56,7
Total Passif	998,4	1 633,8

Les principaux éléments du compte de résultat des entités associées sont présentés ci-dessous. Il s'agit d'éléments en part du groupe incluant les retraitements de consolidation.

Sociétés propriétaires de centres commerciaux

(M€)	2013	2012 Retraité
Loyers nets	48,8	47,7
Mise à juste valeur des immeubles de placement	9,6	59,5
Résultat net	13,9	91,6

Note 9 – Clients et comptes rattachés

Toutes ces créances ont une échéance inférieure à un an, sauf les franchises et paliers étalés sur la durée ferme du bail.

Créances clients (M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Créances clients ⁽¹⁾	226,6	170,0
Créances douteuses	48,9	51,8
Franchises et paliers des contrats de location	107,5	93,9
Valeur brute	383,0	315,7
Provisions sur créances douteuses	(38,8)	(40,3)
Valeur nette	344,2	275,4

Détail des créances clients par activité (M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Centres Commerciaux ⁽¹⁾	183,4	127,3
Bureaux	74,6	61,3
Congrès & Expositions	65,3	65,6
Autres	20,9	21,2
Total	344,2	275,4

⁽¹⁾ L'augmentation est principalement due à l'ouverture du nouveau centre commercial Aéroville (région parisienne) et aux livraisons d'extensions ou de travaux de rénovation en 2013 sur des centres commerciaux existants.

Dépréciations des créances clients (M€)	2013	2012 Retraité
Au 1er janvier	(40,3)	(43,9)
Ajustements liés aux conversions de devises	0,1	(0,3)
Variation du périmètre de consolidation	0,2	1,3
Reclassements	-	(0,2)
Augmentation	(13,5)	(11,7)
Utilisation et reprise	14,6	14,5
Au 31 décembre	(38,8)	(40,3)

Note 10 – Autres créances

Toutes ces créances ont une échéance inférieure à un an, hors baux à construction.

Créances fiscales (M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Taxe sur la valeur ajoutée et autres taxes ⁽¹⁾	206,9	155,8
Impôt sur les sociétés	24,6	7,4
Total	231,5	163,2

Autres créances (M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Fournisseurs débiteurs	17,7	9,5
Appels de charges locatives ⁽²⁾	88,4	45,5
Débiteurs divers ⁽³⁾	106,6	129,1
Créances sur partenaires	12,4	13,8
Produits à recevoir sur caps et swaps	35,3	33,6
Valeur brute	260,4	231,4
Provisions	(0,6)	(0,6)
Valeur Nette	259,8	230,8

Charges constatées d'avance (M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Baux à construction : redevances payées à l'origine ⁽⁴⁾	40,9	41,1
Charges constatées d'avance	16,3	20,1
Total	57,2	61,2

⁽¹⁾ L'augmentation est principalement due aux crédits de TVA constatés suite aux livraisons d'extensions ou de travaux de rénovation sur des centres commerciaux existants, et qui seront remboursés début 2014.

⁽²⁾ L'augmentation s'explique par les appels de charges locatives suite aux livraisons d'extensions ou de travaux de rénovation sur des centres commerciaux existants.

⁽³⁾ La variation est principalement liée à la diminution du « carried interest » sur l'acquisition de mfi AG (cf. section 2.4 § 2.4.2 sur « mfi AG et Ruhr-Park »).

⁽⁴⁾ Amortissement linéaire sur la durée du contrat. Le solde des charges constatées d'avance est déduit de la valeur d'expertise des immeubles de placement pour l'évaluation de la juste valeur dans l'état de situation financière.

Note 11 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

(M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Titres monétaires disponibles à la vente ⁽¹⁾	9,8	-
Disponibilités bancaires ⁽²⁾	93,2	59,0
Comptes courants d'équilibrage de trésorerie	0,7	0,3
Total	103,7	59,3

⁽¹⁾ Ce poste se compose de Sicav monétaires (valeurs mobilières de placement). Il n'existe aucune plus ou moins value latente sur le portefeuille.

⁽²⁾ L'augmentation de la trésorerie en fin d'année est principalement due au changement de méthode de consolidation du centre commercial Parly 2 (de mise en équivalence en intégration globale), qui n'est pas intégré dans le mécanisme de centralisation européenne de trésorerie.

2.5.2 Notes sur le passif consolidé

Note 12 – Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle

Unibail-Rodamco s'est engagé à racheter les titres de la participation ne donnant pas le contrôle du projet en développement Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer, France (cf. section 2.4 « Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices » § 2.4.2).

Note 13 – Dettes financières courantes et non courantes

> Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)

Conformément à l'option prévue par la norme IAS 39, les ORNANES d'Unibail-Rodamco sont comptabilisées à la juste valeur.

Les ORNANES sont valorisées à hauteur de 857,1 millions d'euros au 31 décembre 2013. La mise à juste valeur, correspondant au prix de cotation, a généré une perte de 62,5 millions d'euros

Les 2 766 ORNANES restantes au 31 décembre 2012, émises en 2009, et représentant une dette de 0,4 millions d'euros, ont été remboursées début janvier 2013.

> Répartition de la dette (dont ORNANES)

Emprunts et dettes financières (M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	862,7	796,7
Juste valeur de la dette	857,1	795,1
Intérêts courus	5,6	1,6
Emprunts obligataires et EMTN	9 075,9	6 699,8
Dette principale	8 994,4	6 633,0
Intérêts courus ⁽¹⁾	125,5	94,3
Frais et primes sur émission d'emprunts	(41,2)	(23,3)
Mise à juste valeur de la dette ⁽²⁾	(2,8)	(4,2)
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 832,3	2 415,4
Dette principale	1 835,4	2 405,8
Intérêts courus sur emprunts ⁽¹⁾	2,8	2,0
Frais sur émission d'emprunts	(16,1)	(13,8)
Découverts bancaires	-	15,9
Intérêts courus sur découverts bancaires	0,1	(0,1)
Comptes courants d'équilibrage de trésorerie	9,0	5,1
Mise à juste valeur de la dette ⁽²⁾	1,0	0,4
Obligations Remboursables en Actions (ORA) ⁽³⁾	0,0	0,1
Autres dettes financières	1 503,5	1 790,7
Titres du marché interbancaire et de créances négociables	760,5	1 130,8
Intérêts courus sur titres du marché interbancaire et de créances négociables	0,1	-
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle	742,8	659,9
Emprunts liés à des contrats de location financière	121,3	123,9
Total	13 395,6	11 826,6

⁽¹⁾ En 2012, un reclassement a été effectué d'« Intérêts courus sur emprunts » à « Intérêts courus sur emprunts obligataires et EMTN ».

⁽²⁾ La dette à taux fixe de Rodamco a été mise à valeur de marché lors de son entrée dans le périmètre de consolidation en 2007.

⁽³⁾ En 2013, le solde correspond à 7 808 ORA non exercées et convertibles en 9 760 actions.

La dette financière nominale d'Unibail-Rodamco est constituée au 31 décembre 2013 de :

- 8 994 ¹ millions d'euros d'émissions obligataires dont 8 499 millions d'euros émis sous le programme EMTN (Euro Medium Term Notes) d'Unibail-Rodamco et 500 millions d'euros sous le programme EMTN de Rodamco Europe ;
- 750 millions d'euros d'ORNANes ;
- 761 millions d'euros d'émissions court terme en Billets de Trésorerie et *Euro Commercial Paper* ;
- 1 844 millions d'euros de crédits et découverts bancaires, dont 595 millions d'euros de prêts bancaires non sécurisés, 1 240 millions d'euros de prêts hypothécaires et 9 millions d'euros de découverts bancaires.

La durée restant à courir de la dette financière est ventilée dans le tableau suivant par échéance :

Durée restant à courir (M€)	Courant	Non courant		Total
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2013
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	5,6	857,1	-	862,7
Juste valeur de la dette	-	857,1	-	857,1
Intérêts courus	5,6	-	-	5,6
Emprunts obligataires et EMTN	581,9	4 541,6	3 952,5	9 075,9
Dette principale	500,0	4 542,0	3 952,5	8 994,4
Intérêts courus	125,5	-	-	125,5
Frais et primes sur émission d'emprunts	(41,2)	-	-	(41,2)
Mise à juste valeur de la dette	(2,4)	(0,4)	-	(2,8)
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	335,4	1 186,8	310,0	1 832,3
Dette principale	339,3	1 186,1	310,0	1 835,4
Intérêts courus sur emprunts	2,8	-	-	2,8
Frais sur émission d'emprunts	(16,1)	-	-	(16,1)
Intérêts courus sur découverts bancaires	0,1	-	-	0,1
Comptes courants d'équilibrage de trésorerie	9,0	-	-	9,0
Mise à juste valeur de la dette	0,3	0,8	-	1,0
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	0,0	-	-	0,0
Autres dettes financières	760,6	512,3	230,5	1 503,5
Titres du marché interbancaire et de créances négociables	760,5	-	-	760,5
Intérêts courus sur titres du marché interbancaire et de créances négociables	0,1	-	-	0,1
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle ⁽¹⁾	-	512,3	230,5	742,8
Emprunts liés à des contrats de location financière	3,7	19,7	97,9	121,3
Total	1 687,3	7 117,5	4 590,8	13 395,6

⁽¹⁾ Considérés comme non courants lorsqu'ils financent leurs actifs liés.

Les besoins de financement d'Unibail-Rodamco ont été assurés en 2013 par :

- la signature de 1 866 millions d'euros de prêts bilatéraux et de lignes de crédit avec une maturité moyenne de 4,9 ans. Ce montant inclut le refinancement d'une ligne de crédit syndiquée de 600 millions d'euros venant à échéance en 2013 et dont la maturité a été portée à juin 2018, ainsi que l'émission d'un Schuldschein de 50 millions d'euros avec une maturité de 10 ans.
En plus de ces 1 866 millions d'euros levés, Unibail-Rodamco a signé l'extension en décembre 2013 d'une ligne de crédit syndiquée de 500 millions d'euros signée en décembre 2011, avec une augmentation de la maturité de 2 ans et une diminution de la marge ;
- trois émissions obligataires sous le programme EMTN pour un montant total de 1 950 millions d'euros ;
- l'émission obligataire sous le programme EMTN en CHF swappée en Euro pour un montant équivalent de 109 millions d'euros, et pour une maturité de 10 ans ;

¹ Le montant de 8 999 millions d'euros présenté dans la note sur les ressources financières correspond à la contre valeur euro des swaps relatifs aux émissions HKD et CHF.

- l'émission obligataire sous le programme EMTN en SEK pour un montant de 2 200 millions de SEK (équivalent à 248 millions d'euros), et pour une maturité de 5 ans ;
- l'émission de trois placements privés sous le programme EMTN en HKD swappés en Euro pour un montant total équivalent de 165 millions d'euros avec une maturité de 12 ans.

Au total, 2 472 millions d'euros ont ainsi été émis sur le marché obligataire en 2013 pour une maturité moyenne de 8 ans.

Des ressources financières additionnelles ont été obtenues sur les marchés court terme. L'encours moyen des papiers court terme en 2013 a été de 1 143 millions d'euros (contre 989 millions d'euros en 2012) avec une maturité allant jusqu'à douze mois. Les billets de trésorerie ont été émis en moyenne sur 2013 à 2 points de base au-dessus de l'Eonia.

Au 31 décembre 2013, le montant total des lignes de crédit bancaire disponibles s'élève à 4 450 millions d'euros et les excédents de trésorerie s'établissent à 104 millions d'euros, résultant de la centralisation de trésorerie européenne mise en place dans le Groupe pour optimiser l'utilisation de ses liquidités.

> *Échéances de la dette en nominal courante*

(M€)	Courant			Total
	Moins de 1 mois	1 à 3 mois	Plus de 3 mois	31/12/2013
Emprunts obligataires et EMTN	-	-	500,0	500,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,4	3,6	335,3	339,3
Autres dettes financières	507,0	212,5	41,0	760,5
Emprunts liés à des contrats de location financière	-	-	3,7	3,7
Total	507,4	216,1	880,0	1 603,5

Au 31 décembre 2013, la maturité moyenne de l'endettement d'Unibail-Rodamco s'établit à 5,4 années (4,9 années au 31 décembre 2012), après affectation des lignes de crédit confirmées non utilisées.

Les remboursements d'emprunts à venir d'Unibail-Rodamco sont couverts par les lignes de crédit non utilisées. Le montant de la dette obligataire et bancaire tiré au 31 décembre 2013 et devant être remboursé ou s'amortissant au cours des douze prochains mois est de 839 millions d'euros, à comparer aux 4 450 millions d'euros de lignes non utilisées au 31 décembre 2013.

> Caractéristiques des emprunts obligataires et EMTN (hors ORNANES)

Dates d'émission	Taux	Encours au 31/12/2013 (M€)	Échéance
Octobre 2004	Taux fixe 4.375 %	500,0	Octobre 2014
Juillet 2009	Taux fixe 4.22 % pendant 2 ans puis indexé sur inflation	70,0	Juillet 2019
Août 2009	Taux fixe 5 % pendant 3 ans puis Constant Maturity Swap 10 ans (flooré à 5 %, capé à 7.5 %)	50,0	Août 2019
Août 2009	Taux fixe 5 % pendant 3 ans puis Constant Maturity Swap 10 ans (flooré à 5 %, capé à 7.5 %)	50,0	Août 2019
Septembre 2009	Taux fixe 4.8 %	150,0	Novembre 2017
Septembre 2009	Taux fixe 4.625 %	600,0	Septembre 2016
Mars 2010	Taux fixe 3.375 %	635,0	Mars 2015
Mai 2010	Coupon structuré sur CMS 10 ans	50,0	Mai 2020
Juin 2010	Coupon structuré sur CMS 10 ans	50,0	Juin 2020
Septembre 2010	Taux fixe 3.35 %	50,0	Septembre 2018
Septembre 2010	Taux fixe 3.35 %	60,0	Septembre 2018
Novembre 2010	Taux fixe 4.17 %	41,0	Septembre 2030
Novembre 2010	Taux fixe 3.875 %	700,0	Novembre 2020
Juin 2011	Taux flottant (Erb3M + 78bps)	50,0	Juin 2017
Octobre 2011	Taux fixe 4.08 %	27,0	Octobre 2031
Octobre 2011	Taux fixe 3.50 %	500,0	Avril 2016
Novembre 2011	Taux fixe 4.05 %	20,0	Novembre 2031
Décembre 2011	Taux fixe 3.875 %	500,0	Décembre 2017
Mars 2012	Taux fixe 3.000 %	750,0	Mars 2019
Mai 2012	Taux fixe 3.196 %	425,0	Mai 2022
Août 2012	Taux fixe 2.250 %	750,0	Août 2018
Octobre 2012	Taux fixe 1.625 %	500,0	Juin 2017
Février 2013	Taux fixe 2.375 %	750,0	Février 2021
Février 2013	3,100 % HKD swappé en EUR	66,3	Février 2025
Mars 2013	3,280 % HKD swappé en EUR	55,4	Mars 2025
Juin 2013	Taux fixe 2,500 %	700,0	Juin 2023
Octobre 2013	3,900 % HKD swappé en EUR	37,9	Octobre 2025
Octobre 2013	Taux fixe 1,875 %	500,0	Octobre 2018
Novembre 2013	2,000 % CHF swappé en EUR	109,8	Novembre 2023
Décembre 2013	Taux fixe 3,000 % SEK	89,8	Décembre 2018
Décembre 2013	Taux flottant SEK (Stib3M + 100bps)	157,2	Décembre 2018
Total		8 994,4	

> Obligations contractuelles liées aux emprunts

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

Les emprunts obligataires émis par Rodamco dans le cadre de son programme EMTN et arrivant à échéance en 2014 (500 millions d'euros au 31 décembre 2013) comportent une restriction sur le montant d'endettement au niveau de Rodamco et de ses filiales, qui ne peut dépasser 30 % du total des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2013, ce seuil est respecté.

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

Il n'y a pas de *covenants* financiers (type ratio de couverture des intérêts ou d'endettement) dans les programmes EMTN ou de papier court terme.

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

Au 31 décembre 2013, le ratio d'endettement (LTV) calculé pour le Groupe Unibail-Rodamco ressort à 38 %, contre 37 % au 31 décembre 2012.

Le ratio de couverture des intérêts par l'EBE ressort à 4,0x en 2013 grâce aux loyers solides des actifs existants et des actifs livrés ainsi qu'un coût de la dette en baisse. Ce ratio est en ligne avec les niveaux élevés atteints sur les dernières années et supérieur au niveau de 3,5x pour 2012.

Ces ratios sont éloignés des niveaux des *covenants* bancaires habituellement fixés à un maximum de 60 % pour le ratio d'endettement et à un minimum de 2x pour le ratio de couverture des intérêts, et reportés deux fois par an aux banques.

Au 31 décembre 2013, 98 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe autorisent un endettement d'au moins 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse.

> Valeur de marché de la dette

La valeur de marché de la dette à taux fixe et de la dette indexée d'Unibail-Rodamco est présentée ci-dessous. Le solde de la dette est constitué de dettes à taux variable dont la valeur dans l'état de situation financière est égale à leur montant nominal augmenté des coupons courus.

(M€)	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeur comptable	Valeur de marché	Valeur comptable	Valeur de marché
Dette à long terme				
Emprunts à taux fixe et indexés, titres du marché interbancaire et de créances négociables	10 188,7 ⁽¹⁾	10 547,2	8 366,0	8 861,8

⁽¹⁾ dont ORNANES à valeur de marché dans les comptes (cf. § sur les ORNANES).

Note 14 – Instruments de couverture

Les instruments dérivés détenus par le Groupe sont valorisés à leur juste valeur et enregistrés dans l'état de situation financière, au 31 décembre 2013, à hauteur de 112,1 millions d'euros à l'actif et 426,3 millions d'euros au passif.

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe de taux d'intérêts à fin 2013. Cette valorisation a été contre vérifiée avec celles réalisées par les banques.

La mise à juste valeur des instruments dérivés a généré un gain net de 41,2 millions d'euros en 2013.

Les instruments de couverture de flux de trésorerie futurs ont généré une perte de 4,0 millions d'euros dans le résultat net de la période et une perte de 0,2 million d'euros en autres éléments du résultat global.

La mise en place de produits de couverture pour limiter le risque de taux et de change expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une contrepartie. Le Groupe a appliqué la norme IFRS 13 pour le calcul de la valeur de marché de ses produits dérivés basé sur l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) (cf. section 2.1 « Principes comptables et méthodes de consolidation » § 2.1.2 « IFRS 13 »).

La première application a un impact de -0,9 million d'euros sur les dérivés ayant une valeur positive, +10,1 millions d'euros sur les dérivés ayant une valeur négative, soit un impact net de +9,1 millions d'euros sur le résultat net non récurrent de la période.

Tableau de variation 2013

(M€)	31/12/2012 Retraité	Augmenta- tion	Diminution	Reclasse- ments	Écarts de conversion	31/12/2013
Impôts différés passifs	(1 075,9)	(84,8)	83,0	-	5,6	(1 072,1)
Impôts différés sur immeubles de placement	(1 007,0)	(72,4)	74,5	-	5,6	(999,2)
Impôts différés sur incorporels	(69,0)	(12,4)	8,5	-	-	(72,9)
Autres impôts différés	78,0	0,9	(14,1)	(5,9)	-	59,0
Report de déficit fiscal ⁽¹⁾	61,0	0,9	(7,4)	(5,8)	-	48,6
Autres ⁽¹⁾	17,0	-	(6,6)	(0,1)	-	10,3
Total Impôts différés passifs	(997,9)	(83,9)	69,0	(5,9)	5,6	(1 013,1)
Impôts différés actifs						
Autres impôts différés actifs	0,2	-	(0,2)	-	-	-
Report de déficit fiscal	3,9	-	(1,0)	5,8	-	8,7
Total Impôts différés actifs	4,1	-	(1,2)	5,8	-	8,7

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

Les impôts différés passifs sur immeubles correspondent aux pays n'ayant pas de régime fiscal spécifique aux sociétés foncières comparable à celui de la France (SIIC), qui permet de bénéficier d'exonérations fiscales sur le résultat courant et les plus-values de cession. L'augmentation des impôts différés passifs sur immeubles de placement s'explique par l'augmentation de la valeur des actifs, principalement hors de France.

La diminution des impôts différés passifs s'explique principalement par la restructuration d'un actif en France.

Tableau de variation 2012
(Retraité)

(M€)	01/01/2012 Retraité	Augmenta- tion	Diminution	Reclasse- ments	Écarts de conversion	31/12/2012 Retraité
Impôts différés passifs	(1 039,9)	(113,0)	86,5	-	(9,6)	(1 075,9)
Impôts différés sur immeubles de placement	(969,2)	(113,0)	84,8	-	(9,6)	(1 007,0)
Impôts différés sur incorporels	(70,7)	-	1,7	-	-	(69,0)
Autres impôts différés	88,7	10,5	(25,6)	3,2	1,2	78,0
Report de déficit fiscal	70,8	10,5	(24,4)	2,9	1,2	61,0
Autres	17,9	-	(1,2)	0,3	-	17,0
Total Impôts différés passifs	(951,2)	(102,5)	60,9	3,2	(8,4)	(997,9)
Impôts différés actifs						
Autres impôts différés actifs	-	0,5	-	(0,3)	-	0,2
Report de déficit fiscal	5,7	5,6	(4,5)	(2,9)	-	3,9
Total Impôts différés actifs	5,7	6,1	(4,5)	(3,2)	-	4,1

Impôts différés actifs non comptabilisés

(M€)	31/12/2013	31/12/2012
Différences temporaires immeubles de placement	15,7	9,9
Report de déficit fiscal non activé ⁽¹⁾	311,9	278,3
Total des impôts différés actifs non activés	327,6	288,2

⁽¹⁾ Ce montant ne comprend pas les déficits fiscaux aux Pays-Bas.

Detail des reports déficitaires à fin 2013 par date de fin d'utilisation:

2016	29,5
2017	31,9
2018	32,1
2030	11,2
Indéfini	207,2

Les différences temporaires et les déficits fiscaux concernent principalement l'activité immobilière en Allemagne (58,1 millions d'euros), en Pologne (93,3 millions d'euros) et en Espagne (26,9 millions d'euros), ainsi que des déficits générés par le résultat financier de sociétés française SIIC (149,1 millions d'euros). 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.

Le Groupe s'attend à ce que ses activités aux Pays-Bas ne soient plus éligibles au régime FBI à compter de 2010 (cf. section 2.1 « Principes comptables et méthodes de consolidation », § 2.1.12 « Impôts »). Le Groupe conteste cette position. Au 31 décembre 2013, un impôt différé passif a été comptabilisé sur les immeubles de placement aux Pays-Bas à hauteur de 56,3 millions d'euros. Un impôt différé actif sur déficits fiscaux a été comptabilisé pour un même montant. Les deux montants ont été compensés. Etant donné le niveau d'incertitude, aucun autre impôt différé actif lié aux importants déficits fiscaux aux Pays-Bas n'a été reconnu.

Note 16 – Provisions

Tableau de variation 2013

(M€)	31/12/2012 Retraité	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2013
Provisions long terme	29,6	2,3	(1,6)	(0,5)	-	1,8	31,5
Provisions pour litiges	22,8	1,2	(1,2)	(0,3)	-	1,8	24,2
Autres provisions	6,8	1,1	(0,4)	(0,2)	-	-	7,3
Provisions pour engagements de retraite	20,0	1,5	(0,1)	(0,1)	-	(7,4)	13,9
Provisions court terme	21,5	7,0	(2,2)	(5,1)	0,5	(1,2)	20,5
Provisions pour litiges	18,4	3,5	(0,5)	(2,5)	0,5	(1,2)	18,2
Autres provisions	3,1	3,5	(1,7)	(2,6)	-	-	2,3
Total	71,1	10,7	(3,9)	(5,7)	0,5	(6,8)	65,8

En Autriche, un locataire a obtenu une décision de justice limitant le nombre de mètres carrés pouvant être loués à une certaine catégorie de commerçants du centre commercial sans son consentement. Les risques relatifs à cette procédure ont été pris en compte en provisions pour litiges et dans le calcul de la juste valeur de l'immeuble de placement.

Tableau de variation 2012 (Retraité)

(M€)	01/01/2012 Retraité	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Actuali- sation	Autres mouvements	31/12/2012 Retraité
Provisions long terme	27,8	3,5	(1,9)	(0,3)	0,3	0,3	29,6
Provisions pour litiges	22,4	2,8	(1,6)	(0,3)	0,3	(0,7)	22,8
Autres provisions	5,4	0,7	(0,3)	-	-	1,0	6,8
Provisions pour engagements de retraite	10,9	0,4	-	-	-	8,7	20,0
Provisions court terme	25,7	7,4	(5,7)	(4,7)	-	(1,2)	21,5
Provisions pour litiges	21,0	4,9	(3,1)	(3,9)	-	(0,5)	18,4
Autres provisions	4,7	2,5	(2,6)	(0,8)	-	(0,7)	3,1
Total	64,4	11,3	(7,6)	(5,0)	0,3	7,8	71,1

Note 17 – Dettes fournisseurs et autres dettes

Dettes fournisseurs par activité (M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Centres Commerciaux	41,8	43,1
Bureaux	6,5	3,5
Congrès & Expositions	48,9	57,0
Autres	25,4	20,6
Total	122,7	124,4

Autres dettes d'exploitation (M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Clients créditeurs ⁽¹⁾	151,3	62,5
Dettes vis-à-vis des partenaires ⁽²⁾	21,3	76,3
Créditeurs divers	131,9	130,5
Total	304,5	269,3

Autres dettes (M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Produits constatés d'avance ⁽³⁾	177,0	187,7
Total	177,0	187,7

⁽¹⁾ Ce poste comprend notamment les indemnités d'éviction liées aux projets d'extension sur des actifs existants.

⁽²⁾ Correspond principalement à la diminution du compte courant entre Warsaw III BV et Unibail-Rodamco SE suite à l'acquisition de la participation de la ville de Varsovie.

⁽³⁾ Principalement des loyers reçus d'avance.

Note 18 – Dettes fiscales et sociales

(M€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Dettes fiscales	17,8	14,5
Total non courant	17,8	14,5
Dettes sociales	37,2	41,0
Taxe sur la Valeur Ajoutée	97,5	75,8
Impôt sur les sociétés	7,9	26,7
Autres dettes fiscales	2,8	0,4
Total courant	145,4	143,8

2.5.3 Notes sur l'état du résultat global consolidé

Note 19 – Revenus locatifs

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 au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail. Les honoraires de gestion immobilière facturés aux locataires sont comptabilisés en revenus locatifs.

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.

Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs, mais sont présentées en moins des charges locatives.

Note 20 – Charges du foncier

Les charges du foncier correspondent aux redevances 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 des sites de Congrès & Expositions français du Bourget et de la Porte de Versailles et aux Centres Commerciaux, notamment Euralille et le Carrousel du Louvre, en France.

Note 21 – Charges locatives non récupérées

Ces charges figurent nettes des refacturations aux locataires et correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants.

Note 22 – 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.

Note 23 – Frais de fonctionnement

Ils se composent des frais de personnel, frais de siège et des frais de fonctionnement du Groupe, des frais liés aux projets de développement ainsi que des amortissements de l'immeuble du siège d'Unibail-Rodamco.

Note 24 – Coûts d'acquisition et coûts liés

Ce sont les coûts encourus lors de regroupements d'entreprises. En 2013, ils correspondent principalement aux coûts liés à l'acquisition de Polygone Riviera.

Note 25 – Résultat des autres activités

Les revenus des autres activités regroupent :

- les revenus des prestations de services perçus par les sociétés du pôle Congrès & Expositions ;
- les honoraires de gestion et de services immobiliers fournis aux Bureaux et aux Centres commerciaux, facturés par les sociétés prestataires de services, dans le cadre de la gestion immobilière pour le compte de propriétaires hors Groupe Unibail-Rodamco ;
- les honoraires facturés pour la commercialisation ou pour la maîtrise d'ouvrage déléguée et le conseil en réalisation promotion. Ces honoraires sont immobilisés en consolidation dans les sociétés propriétaires. La marge interne réalisée sur ces opérations de commercialisation et de construction ou de rénovation est éliminée ;
- les produits des autres activités de prestations de services perçus principalement par Unibail Marketing & Multimédia en France.

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.

Note 26 – Résultat des cessions d'actifs

Les revenus des cessions d'actifs correspondent au prix de vente encaissé net des frais de cession. La valeur comptable des actifs cédés correspond à la juste valeur enregistrée dans l'état de situation financière de clôture de l'exercice précédent, augmentée des travaux et dépenses capitalisés sur la période et corrigée de la reprise du solde d'étalements de franchises et paliers de loyer (cf. section 2.4 « Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices », § 2.4.2 « Cessions »).

Note 27 – Résultat des cessions de sociétés

Ce poste correspond principalement à la cession aux actionnaires minoritaires des titres d'une société suite à une restructuration interne.

Note 28 – Solde net des ajustements de valeurs

Ce poste enregistre les variations de juste valeur constatées sur les immeubles de placement, ainsi que les dépréciations comptabilisées sur les incorporels.

(M€)	2013	2012 Retraité
Centres Commerciaux	520,0	1 235,8
Bureaux	(111,8)	(105,9)
Congrès & Expositions	110,0	25,6
Total	518,1	1 155,5

Note 29 – Coût de l'endettement financier net

(M€)	2013	2012 Retraité
Opérations sur titres	4,1	1,5
Autres intérêts financiers	6,6	11,9
Produits d'intérêts sur caps et swaps	84,8	80,2
Sous-total produits financiers	95,5	93,6
Opérations sur titres	(1,4)	(3,0)
Rémunération des obligations	(274,3)	(248,1)
Intérêts et frais sur emprunts	(51,2)	(66,7)
Intérêts sur avances des associés	(23,0)	(25,2)
Autres intérêts financiers	(1,8)	(4,1)
Charges d'intérêts sur caps et swaps	(101,4)	(128,8)
Charges financières avant frais financiers immobilisés	(453,2)	(475,9)
Frais financiers immobilisés	42,3	52,3
Sous-total charges financières	(410,9)	(423,4)
Coût de l'endettement financier net	(315,4)	(329,9)

Note 30 – Ajustement de valeur des instruments dérivés et dettes

Au cours de l'exercice 2013, les ajustements de juste valeur des dérivés et dettes comprennent principalement :

- un gain de 41,2 millions d'euros lié aux variations de juste valeur des dérivés (caps et swaps) incluant l'impact de la première application d'IFRS 13 pour un montant positif de 9,1 millions d'euros (cf. section 2.1 « Principes comptables et méthodes de consolidation » § 2.1.2 « IFRS 13 ») ;
- 2,1 millions d'euros de dépréciation de la juste valeur de la dette constatée à l'entrée de Rodamco en 2007 ;
- une perte de 18,4 millions d'euros liée aux variations de juste valeur d'engagements financiers relatifs à l'acquisition de mfi (cf. section 2.4 « Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices », § 2.4.2 « mfi AG et Ruhr-Park ») ;
- d'autres éléments non significatifs pour un montant de 1,3 million d'euros.

Note 31 – Actualisation des dettes

Ce poste concerne l'actualisation des provisions long terme et des passifs, suivant leur échéance.

Note 32 – Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et intérêts sur créances

Ce poste se ventile de la façon suivante :

(M€)	Activités récurrentes	Activités non récurrentes	Résultat
Quote-part du résultat des sociétés propriétaires de centres commerciaux et sites de Congrès & Expositions	60,0	(3,3) ⁽¹⁾	56,7
Quote-part du résultat du groupe Comexposium	6,3	7,3 ⁽²⁾	13,6
Total quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	66,4	3,9	70,3
Intérêt sur les prêts accordés aux sociétés propriétaires de centres commerciaux	16,7	-	16,7
Intérêts sur le prêt accordé au groupe Comexposium	3,4	-	3,4
Total intérêts sur créances des sociétés mises en équivalence	20,1	-	20,1

⁽¹⁾ Correspond essentiellement à la juste valeur des immeubles de placements sous-jacents.

⁽²⁾ Suite au changement de gouvernance et de contrôle de deux entités, les participations du sous-groupe dans ces deux entités ont été réévaluées conformément à la norme IFRS 3.

Note 33 – Impôt sur les sociétés

(M€)	2013	2012 Retraité
Impôt différé et courant sur :		
- Mise à juste valeur des immeubles de placement et dépréciation des immobilisations incorporelles	(1,8)	(26,5)
- Dépréciation d'écart d'acquisition justifié par des impôts	-	(26,1)
- Autres résultats non récurrents ⁽¹⁾	(24,3)	(61,7)
- Autres résultats récurrents	(0,5)	(13,8)
Dotation / reprise nette de provision pour risque fiscal	(9,4)	(4,5)
Total impôt	(36,0)	(132,6)
Dont impôt à payer	(19,2)	(65,3)

⁽¹⁾ Comprend, en 2013, la contribution de 3 % sur les dividendes payés en numéraire par les entités françaises du Groupe pour un montant total de 3,8 millions d'euros.

Réconciliation du taux d'impôt effectif	%	2013
Résultat avant impôt, dépréciation de l'écart d'acquisition et résultat des sociétés mises en équivalence		1 508,2
Impôt calculé en utilisant le taux moyen	33,2%	(501,1)
Impact des produits exemptés d'impôt (dont effet du régime SIIC)	(29,5%)	444,8
Impact des charges non déductibles	1,9%	(28,3)
Impact des provisions fiscales	0,6%	(9,4)
Impact des reports de déficits fiscaux non activés	0,1%	(1,0)
Impact de la variation du taux d'imposition ⁽¹⁾	(4,3%)	64,9
Impact des variations de change sur l'impôt	0,3%	(4,5)
Autres	0,1%	(1,4)
	2,4% ⁽¹⁾	(36,0)

⁽¹⁾ Le taux de 2,4% s'explique principalement par les profits exemptés d'impôt en France en application du régime SIIC, et en particulier par la restructuration d'un actif en France qui est entré dans le régime SIIC et pour lequel les impôts différés passifs ont été repris sur la période.

Note 34 – Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle

Pour 2013, ce poste est principalement composé des intérêts des actionnaires ne détenant pas le contrôle dans :

- i) plusieurs centres commerciaux en France (130,8 millions d'euros, principalement Les Quatre Temps pour 84,2 millions d'euros, le Forum des Halles pour 23,8 millions d'euros et Parly 2 pour 17,6 millions d'euros) ;
- ii) les entités du pôle Congrès & Expositions (120,7 millions d'euros). Ce montant tient compte de la déduction de 7,8 millions d'euros correspondant à l'appropriation par Unibail-Rodamco du dividende inégalitaire conventionnel prévu entre les partenaires.

2.5.4 Notes sur l'état des flux de trésorerie consolidés

L'impôt est classé en flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles.

Les intérêts financiers nets versés ainsi que les flux liés aux opérations d'achat ou de cession d'instruments dérivés sont classés en flux de trésorerie provenant des opérations de financement.

Les intérêts reçus sur les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence sont classés en flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles.

Note 35 – Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation

En 2013, ce montant correspond essentiellement aux crédits de TVA consécutifs à la livraison d'extensions ou de rénovations d'actifs existants ainsi qu'à l'ouverture du centre commercial Aéroville en France. Le remboursement de ces crédits de TVA interviendra début 2014.

Note 36 – Décomposition des acquisitions et cessions de filiales consolidées

(M€)	2013	2012 Retraité
Prix d'acquisition des titres ⁽¹⁾	(109,8)	(390,3)
Trésorerie et comptes courants acquis ⁽²⁾	(21,2)	(106,4)
Acquisitions nettes de la trésorerie acquise	(130,9)	(496,7)
Prix net de cession des titres	151,4	90,5
Trésorerie et comptes courants cédés	25,3	64,6
Cessions nettes de la trésorerie cédée ⁽³⁾	176,7	155,1

⁽¹⁾ En 2013, ce montant concerne essentiellement l'acquisition d'une participation de 50.01 % dans le projet en développement Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer (France) et à l'acquisition des 23,15 % restants dans le complexe immobilier Złote Tarasy à Varsovie (cf. section 2.4 « Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices » § 2.4.2).

⁽²⁾ En 2013, correspond essentiellement au montant net des comptes courants à la date d'acquisition sur Polygone Riviera ainsi qu'à la position de trésorerie à la date d'entrée des sociétés détenant le centre commercial Parly 2 suite au changement de méthode de consolidation en juillet 2013 de mise en équivalence à intégration globale (cf. section 2.4 « Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices » § 2.4.2).

⁽³⁾ En 2013, est lié principalement à une restructuration interne sur un immeuble de placement correspondant à la part cédée aux participations ne donnant pas le contrôle ainsi qu'à une cession de société en Suède.

Note 37 – Décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers

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 38 – Variation de capital de société détenant des actionnaires minoritaires

Cette variation correspond au remboursement de capital aux actionnaires minoritaires suite à une restructuration interne d'un immeuble de placement.

Note 39 – Distribution aux actionnaires de la société-mère

Le 3 juin 2013, un dividende en numéraire de 610,5 millions d'euros a été distribué aux actionnaires suite à la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2013 (cf. section 2.4 « Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices », § 2.4.2 « Distribution de dividende »).

Le 10 mai 2012, un dividende de 735,4 millions d'euros (8,00 euros par action) a été distribué aux actionnaires suite à la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2012.

Note 40 – Nouveaux emprunts et dettes financières

Les nouvelles opérations de financement en 2013 incluent notamment 2 472 millions d'euros d'émissions obligataires.

Note 41 – Produits et charges financiers

Ils correspondent aux montants décaissés ou encaissés sur la période. Les charges et produits financiers figurant dans l'état du résultat global de la période sont retraités des montants non décaissés tels que les intérêts courus non échus et les amortissements de frais et primes d'émission.

Note 42 – Rapprochement à la clôture de la trésorerie de l'état des flux de trésorerie avec la trésorerie de l'état de situation financière

(M€)	2013	2012 Retraité
Titres monétaires disponibles à la vente	9,8	-
Disponibilités bancaires	93,9	59,3
Comptes courants d'équilibrage de trésorerie	(9,0)	(5,1)
Découverts bancaires	-	(15,9)
Trésorerie à la clôture	94,8	38,2

2.6 Instruments financiers

2.6.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie en application de la norme IAS 39

P&C : Prêts et Créances

AdV : Actifs financiers disponibles à la Vente

AJVpR : Actifs en Juste Valeur par Résultat

DaCA : Dettes au Coût Amorti

PJVpR : Passifs en Juste Valeur par Résultat

31/12/2013	Catégories en application de IAS 39	Valeur comptable 31/12/2013	Montants à l'état de situation financière selon IAS39			
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
(M€)						
Actifs						
Prêts	P&C	39,6	39,6	-	-	39,6
Actifs financiers	P&C	71,4	71,4	-	-	71,4
Titres disponibles à la vente	AdV	128,5	-	128,5	-	128,5
Dérivés à la juste valeur	AJVpR	112,1	-	-	112,1	112,1
Clients et créances rattachées ⁽¹⁾	P&C	236,7	236,7	-	-	236,7
Autres créances ⁽²⁾	P&C	171,4	171,4	-	-	171,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	AJVpR	103,7	-	-	103,7	103,7
		863,3	519,1	128,5	215,8	863,3
Passifs						
Dettes financières (hors ORNANES)	DaCA	10 851,2	10 851,2	-	-	11 209,7
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	PJVpR	857,1	-	-	857,1	857,1
Dérivés à la juste valeur	PJVpR	426,3	-	3,0	423,3	426,3
Dépôts de garantie	DaCA	210,4	210,4	-	-	210,4
Dettes sur investissements – Part non courante	DaCA	72,5	72,5	-	-	72,5
Fournisseurs et autres dettes courantes ⁽³⁾	DaCA	862,4	862,4	-	-	862,4
		13 279,9	11 996,5	3,0	1 280,4	13 638,4

31/12/2012 Retraité	Catégories en application de IAS 39	Valeur comptable 31/12/2012 Retraité	Montants à l'état de situation financière selon IAS39			
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
(M€)						
Actifs						
Prêts	P&C	126,4	126,4	-	-	126,4
Actifs financiers	P&C	77,0	77,0	-	-	77,0
Titres disponibles à la vente	AdV	118,1	-	118,1	-	118,1
Dérivés à la juste valeur	AJVpR	182,6	-	-	182,6	182,6
Clients et créances rattachées ⁽¹⁾	P&C	181,5	181,5	-	-	181,5
Autres créances ⁽²⁾	P&C	185,3	185,3	-	-	185,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	AJVpR	59,3	-	-	59,3	59,3
		930,1	570,1	118,1	241,9	930,1
Passifs						
Dettes financières (hors ORNANes)	DaCA	10 908,0	10 908,0	-	-	11 403,8
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	PJVpR	794,7	-	-	794,7	794,7
Dérivés à la juste valeur	PJVpR	624,4	-	3,3	621,1	624,4
Dépôts de garantie	DaCA	183,8	183,8	-	-	183,8
Dettes sur investissements – Part non courante	DaCA	134,7	134,7	-	-	134,7
Fournisseurs et autres dettes courantes ⁽³⁾	DaCA	808,7	808,7	-	-	808,7
		13 454,3	12 035,2	3,3	1 415,8	13 950,1

⁽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.

2.6.2 Ventilation par niveau des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Ce tableau présente les instruments financiers à la juste valeur ventilés par niveau :

- 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 ;
- 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.

(M€)	Evaluation de la juste valeur au 31/12/2013			
	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Actifs				
<i>Juste valeur par le résultat</i>				
Dérivés	112,1	-	112,1	-
Titres monétaires disponibles à la vente	9,8	9,8	-	-
<i>Juste valeur par les capitaux propres</i>				
Titres disponibles à la vente	128,5	128,5	-	-
Total	250,4	138,3	112,1	-
Passifs				
<i>Juste valeur par le résultat</i>				
ORNANEs	857,1	857,1	-	-
Dérivés	423,3	-	423,3	-
<i>Juste valeur par les capitaux propres</i>				
Dérivés	3,0	-	3,0	-
Total	1 283,4	857,1	426,3	-

Gains/pertes nets par catégorie

2013 (M€)	Intérêts	Evaluation ultérieure			Gains/pertes nets
		A juste valeur	Conversion de devises	Provisions / reprises de provisions	
Prêts et créances	2,6	-	-	-	2,6
Actifs financiers disponibles à la vente	-	4,1	-	-	4,1
Instruments financiers en juste valeur par résultat	(16,7)	-	-	-	(16,7)
Dettes au coût amorti	(347,8)	-	-	-	(347,8)
	(361,9)	4,1	-	-	(357,8)
Charges capitalisées					42,3
Charges financières nettes					(315,4)

2012 Retraité (ME)	Evaluation ultérieure				Gains/pertes nets
	Intérêts	A juste valeur	Conversion de devises	Provisions / reprises de provisions	
Prêts et créances	8,0	-	-	-	8,0
Actifs financiers disponibles à la vente	-	1,5	-	-	1,5
Instruments financiers en juste valeur par résultat	(48,6)	-	-	-	(48,6)
Dettes au coût amorti	(343,2)	-	-	-	(343,2)
	(383,7)	1,5	-	-	(382,3)
Charges capitalisées					52,3
Charges financières nettes					(329,9)

Unibail-Rodamco 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 en cas de besoin.

2.6.3 Risque de crédit

Le risque de crédit concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relative 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, et souvent plus fréquentes. 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 principaux locataires des actifs de Bureaux du Groupe Unibail-Rodamco 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.

Le Groupe applique les règles suivantes pour déterminer les provisions sur créances douteuses :

- 50 % des créances échues de plus de 3 mois (après déduction des dépôts de garantie éventuels et garanties bancaires) ;
- 100 % des créances échues de plus de 6 mois.

2.6.4 Risque de marché

a. 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 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 2013. Les lignes tirées au 31 décembre 2013 sont considérées comme tirées jusqu'à leur échéance.

Les billets de trésorerie et « commercial paper » 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.

(M€)	Valeur comptable (1)	Moins d'un an		1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
	31/12/2013	Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements
Emprunts et autres dettes auprès des établissements de crédit							
Emprunts obligataires et EMTN	(9 744,4)	(288,4)	(500,0)	(885,4)	(5 292,0)	(383,5)	(3 952,2)
Emprunts et autres dettes auprès des établissements de crédit (2)	(2 595,9)	(36,9)	(1 099,8)	(99,0)	(1 186,1)	(32,3)	(310,0)
Instruments financiers dérivés							
<i>Instruments financiers dérivés au passif</i>							
Dérivés de taux d'intérêt sans relation de couverture	(420,4)	(65,7)	-	(228,9)	-	(13,6)	(5,2)
Dérivés de change et de taux d'intérêt relatifs à la couverture des investissements à la juste valeur	(5,9)	(3,0)	-	(7,3)	(5,4)	-	-
<i>Instruments financiers dérivés à l'actif</i>							
Dérivés de taux d'intérêt sans relation de couverture	112,1	41,7	-	60,8	-	25,5	-

(1) Correspond au montant principal de dette (cf. section 2.5 note 13 « Dettes financières courantes et non courantes »).

(2) Les comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle ne sont pas inclus.

Unibail-Rodamco est attentif à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de financements. Ainsi, les emprunts obligataires et EMTN représentent, au 31 décembre 2013, 73 % du nominal des dettes financières, les emprunts auprès des établissements de crédit et découverts bancaires 15 %, les *commercial paper* et billets de trésorerie 6 % et les obligations convertibles 6 %.

Le programme de billets de trésorerie est adossé à des lignes de crédit confirmées. Ces lignes de crédit permettent de se prémunir contre une absence momentanée ou plus durable de prêteurs sur le marché à court ou moyen terme. Elles sont obtenues auprès d'établissements financiers internationaux de première renommée.

Au 31 décembre 2013, le montant total de ces lignes de crédit non utilisées s'élève à 4 450 millions d'euros.

b. 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, Unibail-Rodamco 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 24,5 millions d'euros à l'actif et 318,9 millions d'euros au passif.

c. Risque de taux d'intérêt

Unibail-Rodamco est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt d'Unibail-Rodamco a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que d'optimiser le coût global de la dette sur le moyen terme. Pour atteindre ces objectifs, Unibail-Rodamco emprunte à taux variable et utilise des produits dérivés (principalement des caps et des swaps) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt. Il centralise et gère lui-même l'ensemble des opérations traitées.

> Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette d'Unibail-Rodamco s'établit à 2,9 % en 2013 (3,4 % en 2012). Le coût moyen de la dette s'explique par le faible niveau des coupons obtenus sur la dette à taux fixe émise en 2012 et 2013, le niveau de la marge des autres emprunts existants, les instruments de couverture du Groupe, le coût de portage des lignes de crédit non utilisées et, dans une moindre mesure, par le faible niveau des taux d'intérêt en 2013.

> Opérations de couverture du risque de taux d'intérêt

En 2013, les taux d'intérêt sont restés à des niveaux bas, en dépit d'une augmentation en juin et au cours des dernières semaines de 2013 suite aux annonces de la FED et aux anticipations de diminution des mesures de *Quantitative Easing* aux Etats-Unis.

Le Groupe a profité d'un environnement de taux bas au cours de ces deux dernières années pour augmenter sa position de couverture à travers :

- 4,2 milliards d'euros de dette obligataire et convertible levée et conservée à taux fixe (dont 2,0 milliards d'euros en 2013) ;
- l'extension ou la restructuration de swaps existants pour 5,0 milliards d'euros en 2012 ;
- la mise en place de caps pour 2,5 milliards d'euros sur des maturités courtes au début 2014.

Unibail-Rodamco a également ajusté sa position de couverture court-terme après prise en compte de la dette levée à taux fixe et du dividende payé pour partie en actions en annulant partiellement des swaps (couvrant les années 2013 et 2014).

> Mesure du risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2013, l'endettement financier nominal net s'élève à 12 250 millions d'euros, en excluant les comptes courants d'associés et après prise en compte d'excédents de trésorerie (104 millions d'euros).

	Actifs financiers		Passifs financiers		Exposition nette	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	93,2	10,5	(989,3)	(619,5)	(896,1)	(609,0)
1 à 2 ans	-	-	(687,0)	(67,9)	(687,0)	(67,9)
2 à 3 ans	-	-	(1 105,4)	(715,7)	(1 105,4)	(715,7)
3 à 4 ans	-	-	(1 156,9)	(158,8)	(1 156,9)	(158,8)
4 à 5 ans	-	-	(2 199,8)	(386,6)	(2 199,8)	(386,6)
Plus de 5 ans	-	-	(3 902,5)	(360,0)	(3 902,5)	(360,0)
Total	93,2	10,5	(10 040,9)	(2 308,4)	(9 947,7)	(2 297,9)

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.

La dette financière nominale nette au 31 décembre 2013 est couverte à hauteur de 93 % contre une hausse des taux d'intérêt et ce à travers :

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

(ME)	Encours au 31/12/2013	
	Taux fixe	Taux variable ⁽¹⁾
Passifs financiers	(10 040,9)	(2 308,4)
Actifs financiers	93,2	10,5
Passifs financiers nets avant gestion du risque	(9 947,7)	(2 297,9)
Couverture	2 409,4	(2 414,1)
Passifs financiers nets après micro-couverture ⁽²⁾	(7 538,3)	(4 711,9)
Couverture par des swaps de taux ⁽³⁾		2 920,5
Dette nette non couverte par des swaps		(1 791,4)
Couverture optionnelle (caps et floors)		950,0
Solde de couverture		(841,4)

⁽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.

Sur la base de la dette moyenne estimée d'Unibail-Rodamco sur 2014, une hausse moyenne des taux d'intérêt (Euribor, Stibor ou Pribor) de 0,5% (50 points de base) ¹ en 2014 aurait un impact négatif estimé de 5,5 millions d'euros sur les frais financiers et le résultat net récurrent 2014. Une hausse supplémentaire de 0,5% (50 points de base) aurait un impact négatif additionnel de 5,0 millions d'euros sur ce même résultat.

d. Gestion du risque de change

Concernant le risque de change, le Groupe cherche à limiter son exposition nette à un niveau acceptable en levant des dettes dans les mêmes devises, en utilisant des instruments dérivés et en achetant ou vendant des devises au comptant ou à terme.

> Mesure du risque de change

Le Groupe exerce des activités et possède des investissements dans des pays hors de la zone Euro, principalement en République tchèque, en Pologne et en Suède. 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. Dès que possible, le Groupe cherche à régler ses dépenses en devises avec des revenus issus des mêmes devises, réduisant ainsi naturellement la volatilité de ses revenus et des valorisations de ses investissements nets en devises. Les risques de conversion 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. Le risque de change durant la période de construction des projets en développement est couvert le plus tôt possible après la signature du contrat de construction. Les autres actifs et passifs détenus en devises autres que l'euro sont gérés de manière à assurer un niveau d'exposition nette acceptable en achetant ou vendant des devises au comptant ou à terme lorsque nécessaire.

> Principaux actifs et passifs en monnaies étrangères au 31 décembre 2013 (en millions d'euros) ²

Monnaies	Actifs	Passifs	Exposition nette	Instruments de couverture	Exposition nette après couverture
CHF	-	(109,3)	(109,3)	109,3	-
CZK	-	(138,4)	(138,4)	-	(138,4)
DKK	386,3	(236,7)	149,6	135,3	284,8
HKD	-	(164,9)	(164,9)	164,9	-
HUF	6,0	-	6,0	-	6,0
PLN	140,0	(0,3)	139,6	-	139,6
SEK	2 374,7	(730,0)	1 644,8	(138,2)	1 506,6
Total	2 907,0	(1 379,6)	1 527,4	271,2	1 798,6

L'exposition principale en devise est en couronne suédoise (SEK). Une baisse de 10 % du taux de change SEK/EUR aurait un impact négatif de 137 millions d'euros sur les capitaux propres.

La sensibilité du résultat récurrent 2014 ³ à une baisse de 10 % du taux de change SEK/EUR est limité à 5,7 millions d'euros.

Une ligne de crédit de 1 750 millions de SEK signée en avril 2012, est tirée au 31 décembre 2013.

¹ Les conséquences éventuelles sur les taux de change de cette hausse théorique de 0,5 % des taux d'intérêt ne sont pas prises en compte ; l'impact théorique de hausse de taux d'intérêt est calculé à partir de l'Euribor 3 mois du 31 décembre 2013 à 0,37%.

² Les actifs en SEK prennent en compte les excédents de trésorerie détenus suites aux levées de fonds réalisées en SEK en 2013 pour un montant de 3 011 millions de SEK et utilisés actuellement dans la centralisation du Groupe (cash-pooling).

³ La sensibilité est mesurée en appliquant un changement au taux de change affectant les revenus nets en SEK (loyers nets - frais administratifs et financiers - taxes), sur la base d'un taux de change EUR/SEK de 8,9075.

2.7 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 mobilisés.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, 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 qui représente la dette financière nominale nette exprimée en pourcentage de la juste valeur du portefeuille immobilier (droits inclus). Au 31 décembre 2013, la dette financière nette s'élève à 12 250 millions d'euros, hors comptes courants d'associés et après prise en compte des excédents de trésorerie (104 millions d'euros).

Au 31 décembre 2013, la valeur du patrimoine inclut la juste valeur du patrimoine consolidé (32 134 millions d'euros) ainsi que la valeur de la participation de 7,25 % d'Unibail-Rodamco dans Société Foncière Lyonnaise (128 millions d'euros) et un investissement obligataire de 60 millions d'euros effectué dans une société détenant un centre commercial en France. Au 31 décembre 2013, le ratio d'endettement du Groupe ressort à 38 % contre 37 % au 31 décembre 2012.

2.8 Engagements de financement et de garanties

L'ensemble des engagements significatifs sont mentionnés ci-dessous. Il n'existe aucun engagement complexe.

2.8.1 Engagements donnés

Engagements donnés (M€)	Principales caractéristiques	Échéances	31/12/2013	31/12/2012 Retraité ⁽¹⁾	31/12/2012 Publié
1) Engagements hors bilan liés au périmètre de consolidation			131,3	423,7	423,7
Engagements de prises de participations	- promesses d'achat et compléments de prix	2014 et 2015	88,5	380,9	380,9
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	- garanties de passif	2014 à 2017	42,8	42,8	42,8
2) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe			1 240,5	1 130,3	1 130,3
Garanties financières données	- hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers ⁽²⁾	2014 à 2023	1 240,5	1 130,3	1 130,3
3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du Groupe			1 169,1	1 319,2	1 379,4
Engagements donnés liés au développement de l'activité	- immeubles en construction : engagements résiduels sur marchés de travaux et VEFA ⁽³⁾	2014 à 2017	815,0	1 019,1	1 024,2
	- engagements résiduels sur autres marchés de travaux	2014	35,3	24,1	25,5
	- engagements sous conditions suspensives ⁽⁴⁾	2014 à 2017	202,5	77,0	130,7
Engagements liés à l'exécution de contrats d'exploitation	- engagements de réalisation de travaux ⁽⁵⁾	2014 à 2026	105,4	138,9	138,9
	- location d'éléments d'exploitation	2014 à 2048	8,8	8,2	8,2
	- autres		2,0	51,9	51,9
Total des engagements donnés			2 540,9	2 873,3	2 933,5

⁽¹⁾ Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes de 2012 ont été retraités en conséquence.

⁽²⁾ Solde à la date de clôture des emprunts et des lignes de crédit garantis par des hypothèques. Le montant brut des hypothèques souscrites, hors remboursements ultérieurs des emprunts et lignes de crédit non utilisées, s'élevait à 1 345,6 millions d'euros au 31 décembre 2013 (1 253,1 millions d'euros au 31 décembre 2012).

⁽³⁾ Engagements liés à des projets de construction de nouveaux centres commerciaux, d'extension de centres commerciaux existants et d'immeubles de bureaux, en particulier les bureaux Majunga à Paris-La Défense, les centres commerciaux Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer, Forum des Halles à Paris, tous en France, ainsi que Mall of Scandinavia et Täby Centrum à Stockholm.

⁽⁴⁾ Principalement des engagements donnés sur les prix d'acquisition de terrains pour les projets Oceania à Valence, Mallorca à Palma de Majorque et pour les projets Majunga et Trinity, tous deux à Paris-La Défense.

⁽⁵⁾ Engagement de réaliser des travaux de maintenance et d'amélioration dans le cadre de la concession du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, Paris.

Autres engagements donnés liés au périmètre du Groupe

- Pour plusieurs acquisitions récentes d'immeubles en France, Unibail-Rodamco 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 des accords signés le 29 novembre 2010 entre la CCIP et Unibail-Rodamco pour créer Viparis et Comexposium, Unibail-Rodamco s'est engagé à conserver ses titres dans les entités communes jusqu'en 2015. La CCIP bénéficie d'un droit de première offre et d'un droit de sortie conjointe.
- Dans le cadre des accords signés avec Socri pour développer le projet Polygone Riviera, Unibail-Rodamco s'est engagé à conserver ses titres dans les entités communes jusqu'à trois ans après la date d'ouverture du centre commercial.

Autres engagements donnés liés aux activités opérationnelles du Groupe

- Dans le cadre du projet de restructuration du Forum des Halles, la SCI du Forum des Halles de Paris, filiale à 65 % du Groupe, s'est engagée à verser un complément de prix conditionnel à la Ville de Paris en 2019.
- 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.

- Les sociétés françaises du Groupe éligibles au statut fiscal SIIC, ont opté pour ce régime. Le résultat récurrent et les plus-values sur cessions sont exemptés d'impôt, les sociétés ayant en contrepartie l'obligation de distribuer 95 % de leur résultat récurrent, 60 % de leurs plus-values sur cessions et 100 % de leurs dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC.
- Le 9 juillet 2013, le Conseil municipal de la Ville de Paris a désigné Viparis comme « attributaire pressenti » dans le cadre de l'appel d'offres lancé en 2012 relatif à la modernisation du Parc des expositions de la Porte de Versailles afin d'augmenter son attractivité. Le 9 décembre 2013, Viparis a signé un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans, avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2015, au terme duquel Viparis versera à la Ville de Paris un loyer annuel indexé de 16 millions d'euros. Le contrat de concession actuel expirera le 31 décembre 2014.
Dans le cadre du nouveau bail, Viparis investira au cours des dix prochaines années environ 497 millions d'euros sur une période de 10 ans dans des travaux de rénovation et 220 millions d'euros sur une période de 50 ans dans les travaux de maintenance.
Suite à la signature du nouveau contrat, une période de recours est ouverte jusqu'en fin février 2014. Par conséquent, les comptes consolidés établis au 31 décembre 2013 ne prennent en compte aucun impact lié au nouveau contrat.

Engagements donnés liés aux prises de participations de sociétés du Groupe dans des coentreprises et entreprises associées

- Le Groupe s'est engagé jusqu'en 2028 à acheter à la Direction et aux employés du groupe Comexposium, consolidé par mise en équivalence, les actions de préférence qu'ils pourraient détenir dans Comexposium Holding SA, à la suite du plan d'options de souscription d'actions du groupe Comexposium. La CCIP est aussi partie prenante dans cet engagement.
- Suite à l'acquisition en qualité d'associé commanditaire d'un fonds détenant par l'intermédiaire de sa filiale Warsaw III BV, le complexe immobilier Zlote Tarasy (Varsovie), le Groupe s'est engagé à rembourser le promoteur des paiements qu'il pourrait être amené à effectuer au fonds géré par CBRE Global Investors si la société Warsaw III n'effectue pas les paiements qu'elle a l'obligation de réaliser.
Les obligations de paiements de la société Warsaw III au fonds comprennent :
 - le paiement trimestriel de la quote-part du fonds dans le résultat net des surfaces commerciales et du parking,
 - le paiement de la quote-part du fonds dans le centre commercial et le parking de Zlote Tarasy, à la valeur de marché telle que déterminée par trois experts indépendants. Ce paiement interviendra au plus tard le 31 décembre 2016.
 Cet engagement vis-à-vis du promoteur expire au plus tôt (i) le 31 décembre 2016 ou (ii) lors du remboursement du prêt participatif du fonds par Warsaw III avant le 31 décembre 2016.
- La cession de la participation du Groupe dans la société détenant le centre commercial Pankrac (Prague) est soumise à l'approbation de l'assemblée des associés jusqu'au 31 décembre 2017. A partir du 1^{er} janvier 2018, cette cession peut être réalisée. Le partenaire ayant un droit préférentiel.

2.8.2 Engagements reçus

Engagements reçus (M€)	Principales caractéristiques	Échéances	31/12/2013	31/12/2012 Retraité ⁽¹⁾	31/12/2012 Publié
1) Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe consolidé			68,3	70,8	75,9
Engagements de prises de participations	- promesses de vente		-	-	5,1
Engagements reçus dans le cadre d'opérations spécifiques	- garanties de passif ⁽²⁾	2014 et 2016	68,3	70,8	70,8
2) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe			4 450,0	4 013,0	4 013,0
Garanties financières reçues	- accords de refinancement obtenus, non utilisés ⁽³⁾	2014 à 2019	4 450,0	4 013,0	4 013,0
3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles			713,4	543,8	565,9
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	- garanties bancaires sur travaux et autres	2014+	24,2	21,0	21,0
	- autres	2014 à 2020	155,0	90,3	106,4
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	- cautions reçues dans le cadre de la Loi Hoguet	2014	150,3	100,7	100,7
	- cautions reçues des locataires	2014 à 2023	244,2	233,3	239,3
	- cautions reçues de fournisseurs sur travaux	2014 à 2016	139,6	98,5	98,5
Total des engagements reçus			5 231,7	4 627,7	4 654,8

⁽¹⁾ Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes de 2012 ont été retraités en conséquence.

⁽²⁾ Garanties de passif reçues des cédants, principalement suite à l'acquisition d'une participation de 51 % dans la holding détenant 91,15 % de mfi AG ainsi qu'une participation complémentaire de 50 % dans la société détenant l'actif du centre commercial et de loisirs Aupark à Bratislava, en Slovaquie.

⁽³⁾ Ces accords sont généralement assortis de conditions de respect de ratios en fonction des fonds propres réévalués, de la valeur du patrimoine du Groupe et de l'endettement. 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. Hors événement exceptionnel, sur la base des hypothèses les plus récentes, ces seuils portant sur ces ratios ne sont pas susceptibles d'être atteints sur l'exercice en cours. Un montant total de 250 millions d'euros est garanti par hypothèques.

Autres engagements reçus liés au périmètre du Groupe

- Dans le cadre des accords signés le 29 novembre 2010 entre la CCIP et Unibail-Rodamco pour créer Viparis et Comexposium, la CCIP s'est engagée à conserver ses titres dans les entités communes jusqu'en 2015. Unibail-Rodamco bénéficie d'un droit de première offre et d'un droit de sortie conjointe. Enfin, la CCIP a accordé à la SCI Propexpo, filiale à 50 % du Groupe, un droit d'acquisition préférentiel sur ses droits immobiliers dans les zones du Palais des Congrès de Paris et du Parc des Expositions de Paris-Nord Villepinte en France.
- Dans le cadre des accords signés avec Socri pour développer le projet Polygone Riviera, Socri s'est engagé à conserver ses titres dans les entités communes jusqu'à trois ans après la date d'ouverture du centre commercial. Le Groupe dispose d'une option pour acquérir un complément de participation pouvant atteindre 29,99 %, qui prendra effet 24 mois après l'ouverture du centre commercial durant 6 mois.

Engagements sur contrats de location simple

Description générale des principales dispositions des contrats de location simple

En France, les baux commerciaux sont régis par les articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce. La durée du bail ne peut être inférieure à 9 ans, le preneur seul pouvant le résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois donné par acte extrajudiciaire. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur les indices INSEE des loyers (ILC ou ILAT) ou du coût de la construction (ICC). Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers, mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxes sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf stipulation contraire du bail. Dans le cas des Centres Commerciaux, les loyers se composent d'un loyer minimum garanti, indexé et établi de telle sorte que la part variable des loyers assise sur le chiffre d'affaires représente une faible partie des loyers totaux. Ainsi, la part variable des loyers représente, en 2013, seulement 1,7 % du total des loyers.

En Suède, les baux commerciaux sont régis par le Chapitre 12 du Code de l'urbanisme. Il n'y a pas de durée minimum de bail, mais habituellement la durée varie de trois à cinq ans avec la possibilité de proroger le bail. Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, incluant pour les anciens baux, toutes les charges tels que les impôts fonciers et les charges courantes de fonctionnement du centre. Pour les nouveaux baux, les charges ne font plus partie du loyer et sont facturées séparément.

En République tchèque, les baux commerciaux concernant la location et sous-location des locaux non résidentiels sont principalement régis par la loi N° 116/1990. Un bail peut être conclu pour une durée définie ou une durée indéfinie mais avec un droit d'y mettre fin. Le locataire n'a pas de droit de renouvellement à moins qu'une telle option lui soit consentie.

Les baux sont libellés en euros. Ils sont en général payés trimestriellement, terme d'avance et en couronne tchèque.

En Pologne, les baux commerciaux sont régulés par les articles 659-692 du Code civil polonais. Les baux peuvent être conclus pour une durée déterminée (généralement cinq ans) ou pour une durée indéfinie. Les baux sont libellés en euros et payés mensuellement, terme d'avance en zloty. Ils sont indexés annuellement sur l'indice des prix à la consommation européen harmonisé.

Aux Pays-Bas, les baux commerciaux sont régis par les articles 290 et suivants du livre 7 du Code civil néerlandais. Légalement, les baux commerciaux ont une durée de cinq ans. Au-delà de cinq ans, le contrat est prorogé légalement pour une nouvelle durée de cinq ans, puis de façon implicite tous les ans. Le propriétaire a en principe très peu de droits pour mettre fin au bail. Pour mettre fin à un bail, le propriétaire doit avoir reçu le jugement d'une cour cantonale. Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance.

En Autriche, les baux commerciaux sont régis par les articles 1090 à 1121 du Code civil autrichien. La durée moyenne des baux varie de sept à dix ans, et les baux échoient à la fin de cette période sans aucune intervention ni du propriétaire, ni du locataire. Cependant, le bail peut prévoir une option permettant au locataire de proroger la durée de son bail. Les loyers sont payés mensuellement, terme d'avance.

En Espagne, les baux commerciaux sont principalement régis par la loi sur les baux urbains, entrée en vigueur le 24 novembre 1994. Au regard de cette réglementation, les parties peuvent décider librement de presque toutes les clauses du contrat, sauf pour le dépôt de garantie obligatoire, versé par le locataire et égal à deux mois de loyers. La durée de la plupart des contrats peut être fixée librement par les parties et est en général de cinq ans dans les Centres Commerciaux d'Unibail-Rodamco. Les loyers sont habituellement payés mensuellement, terme d'avance.

Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple

Au 31 décembre 2013, 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€)			
Années	Centres Commerciaux	Bureaux	Total
2014	1 084,0	172,1	1 256,1
2015	812,4	148,3	960,7
2016	573,0	103,1	676,1
2017	385,1	87,8	472,8
2018	272,6	72,7	345,3
2019	193,0	45,6	238,5
2020	142,8	27,6	170,5
2021	114,6	26,9	141,5
2022	92,9	23,9	116,8
2023	70,1	16,6	86,6
2024	58,1	3,2	61,3
Au-delà	138,6	47,7	186,3
Total	3 937,1	775,4	4 712,6

2.9 Rémunération et avantages consentis au personnel

2.9.1 Frais de personnel

(M€)	2013	2012 Retraité
Frais de personnel - siège régional et Groupe	90,0	85,2
Frais de personnel - activité prestations de services	22,4	21,2
Frais de personnel - activité gestion des sites de Congrès & Expositions	29,5	31,9
Avantages accordés au personnel ⁽¹⁾	7,1	7,1
Total	149,0	145,5

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

Plan d'intéressement et de participation

Le personnel faisant partie de l'Unité Économique et Sociale (UES) constituée entre Unibail Management et Espace Expansion, ainsi que le personnel d'Unibail-Rodamco SE bénéficient d'accords de participation et d'intéressement mis en place en 2002 et renouvelés en 2011. L'intéressement est calculé en fonction de la croissance annuelle du résultat net courant pondéré pour l'activité en France et en tenant compte de l'indexation.

Le personnel appartenant à l'UES Viparis bénéficie d'accords de participation et d'intéressement renouvelés en 2011 et assis sur la croissance de l'Excédent Brut d'Exploitation.

A ce titre les sommes suivantes ont été affectées :

(M€)	2013	2012
Participation	2,7	3,1
Intéressement	-	1,2

2.9.2 Effectifs

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

Régions	2013	2012
France ⁽¹⁾	1 074	1 046
Espagne	153	147
Europe Centrale	81	74
Autriche	68	68
Pays nordiques	98	99
Pays-Bas	64	62
Total	1 538	1 496

⁽¹⁾ Dont Viparis : 388 / 388

2.9.3 Avantages accordés au personnel

Plans de retraite

La plupart des plans de retraite du Groupe sont des plans à contributions définies. Les sociétés néerlandaises du Groupe bénéficient à la fois de régimes à cotisations définies et de régimes à prestations définies.

Le montant des prestations correspond à un pourcentage fixe appliqué à un salaire annuel fixé à un montant donné au 1^{er} avril 2013 et augmentant chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation multiplié par le nombre d'années d'ancienneté. L'employeur s'efforce de revaloriser les avantages et pensions en cours à payer en cohérence avec l'indice des prix à la consommation. Cependant, cette revalorisation sera limitée au surplus de rendement des actifs.

(M€)	31/12/2013	31/12/2012
Valeur actuarielle des obligations	44,9	50,2
Juste valeur des actifs de couverture	(35,7)	(34,9)
Provision en fin d'exercice	9,3	15,3

Variation de la provision (M€)	31/12/2013	31/12/2012
Provision en début d'exercice	15,3	7,7
Charge nette comptabilisée au compte de résultat	1,0	0,7
Gains/pertes comptabilisés dans les autres éléments du résultat global	(6,3)	7,5
Cotisations versées par le Groupe	(0,8)	(0,6)
Provision en fin d'exercice	9,3	15,3

Variation de la valeur des obligations (M€)	31/12/2013	31/12/2012
Valeur de l'obligation en début d'exercice	50,2	39,0
Coût des services rendus	0,5	0,4
Coût des intérêts	1,7	1,8
Cotisations des participants au régime	0,1	0,1
Perte actuarielle	(6,9)	9,9
Avantages versés	(0,7)	(1,0)
Valeur des obligations en fin d'exercice	44,9	50,2

Variation des actifs de couvertures (M€)	31/12/2013	31/12/2012
Juste valeur des actifs de couverture en début d'exercice	34,9	31,3
Rendement attendu sur les actifs financiers (revenus des intérêts)	1,2	1,4
Gain/perte actuariel	(0,6)	2,4
Cotisations versées par le Groupe	0,8	0,6
Cotisations des participants	0,1	0,1
Prestations versées par le plan/l'entreprise	(0,7)	(1,0)
Juste valeur des actifs de couverture en fin d'exercice	35,7	34,9

Valeur de marché par catégorie d'actif (M€)	31/12/2013	31/12/2012
Actions	8,4	7,9
Obligations	27,3	27,0
Trésorerie	-	-
Actifs nets	35,7	34,9

Le portefeuille est constitué comme un « compte indépendant ». Le mandat d'investissement conclu avec Aegon par Unibail-Rodamco est basé sur les répartitions stratégiques des actifs suivantes (rééquilibrées périodiquement) :

- Répartition stratégique du fonds d'actions : 22,9 % ;
- Répartition stratégique du fonds à revenu fixe : 59,7 % ;
- Répartition stratégique du fonds à revenu de long terme : 17,4 %.

Principales hypothèses actuarielles utilisées	31/12/2013	31/12/2012
Taux d'actualisation	3,85 %	3,50 %
Rendement long terme des actifs financiers	3,85 %	3,50 %
Augmentation des salaires	3,00 %	3,25 %
Revalorisation des pensions	2,00 %	2,25 %
Inflation	2,00 %	2,25 %
Coût des services rendus	N/A	2,53 %
Coût des obligations au titre des prestations définies	N/A	1,25 %

Sensibilité des résultats aux hypothèses actuarielles

Cette partie met en évidence la sensibilité de la valeur des obligations au 31 décembre 2013 et du coût des services rendus en début d'exercice sur l'exercice clos le 31 décembre 2014 utilisant un taux d'actualisation de +/-0,50 %. Ces mêmes variations ont été appliquées aux hypothèses actuarielles suivantes : taux d'inflation, augmentation des salaires et revalorisation des pensions. La valeur des obligations au titre des prestations définies et le coût des services rendus estimés à travers le scénario de base sont comparés aux montants issus des hypothèses ajustées à hauteur de +/-0,50 % comme mentionné dans le tableau ci-dessous.

(M€)	Total de la valeur des obligations au titre des prestations définies au 31/12/2013	Coût des services rendus - 2014
Scénario de base	44,9	0,5
Taux d'actualisation -/-0,50 %	49,6	0,6
Taux d'actualisation +/-0,50 %	40,9	0,5
Revalorisation des pensions attendue -/- 0,50 %	40,9	0,5
Revalorisation des pensions attendue +/- 0,50 %	49,6	0,6
Augmentation des salaires attendue -/- 0,50 %	44,8	0,5
Augmentation des salaires attendue +/- 0,50 %	45,1	0,5

En se basant sur la sensibilité des taux d'actualisation illustrée ci-dessus, la durée de l'obligation et la durée de coût sont respectivement d'environ 20 et 34 ans.

Plan d'Epargne Entreprise

Un Plan d'Epargne 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 ait 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 20 %. Le salarié bénéficie également d'un abondement de la part du Groupe pour les versements volontaires (dont l'intéressement) effectués sur le fonds E (fonds entièrement investi en actions Unibail-Rodamco). Ces versements 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 1,1 million d'euros en 2013 contre 2,0 millions d'euros en 2012.

Options de souscription d'actions

Il existe actuellement quatre plans d'options de souscription d'actions consenties aux dirigeants et aux membres du personnel du Groupe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Plan autorisé en 2007 (plan n°5) : sont concernées les options attribuées en 2007, 2008 et 2009 qui sont toutes soumises à condition de performance. Ces options ont une durée de vie de 7 ans et peuvent être exercées à tout moment, en une ou plusieurs fois, à partir de la 4ème année suivant la date d'attribution. Le droit d'exercice est subordonné à la réalisation de la condition de performance que la performance boursière globale d'Unibail-Rodamco devra être strictement supérieure en pourcentage à la performance de l'indice de référence EPRA sur la période de référence. Au 31 décembre 2013, 252 634 des options attribuées n'ont pas été exercées.
- Plan autorisé en 2010 (plan n°6) : sont concernées les options attribuées en 2010 et 2011 qui sont toutes soumises à condition de performance. Ces options ont une durée de vie de 7 ans et peuvent être exercées à tout moment, en une ou plusieurs fois, à partir de la 4ème année suivant la date d'attribution. Les conditions de performance sont identiques à celles du plan de 2007. Au 31 décembre 2013, 1 339 879 des options attribuées n'ont pas été exercées.
- Plan autorisé en 2011 (plan n°7) : sont concernées les options attribuées en 2011 et les 617 066 options attribuées le 4 mars 2013, toutes soumises à condition de performance. Ces options ont une durée de vie de 7 ans et peuvent être exercées à tout moment, en une ou plusieurs fois, à partir de la 4ème année suivant la date d'attribution. Les conditions de performance sont identiques à celles du plan de 2007. Au 31 décembre 2013, 1 173 663 des options attribuées n'ont pas été exercées.

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

Plan		Période d'exercice	Prix de souscription ajusté (€) ⁽¹⁾	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options ⁽¹⁾	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles ⁽²⁾
Plan 2006 (n°4)	2006	du 11/10/2010 au 11/10/2013	128,46	365 500	78 376	73 152	370 724	0
Plan 2007 (n°5)	2007	du 11/10/2011 au 11/10/2014	143,46	653 700	126 180	220 351	517 528	42 001
	2008	du 23/10/2012 au 23/10/2015	103,62	860 450	185 210	270 097	696 348	79 215
	2009	du 13/03/2013 au 13/03/2016	79,08	735 450	170 116	199 064	575 084	131 418
Plan 2010 (n°6)	2010	du 10/03/2014 au 10/03/2017	120,33	778 800	170 561	231 172	-	718 189
	2011	du 10/03/2015 au 10/03/2018	141,54	753 950	15 059	147 319	-	621 690
2011 plan (n°7)	2011	du 09/06/2015 au 09/06/2018	152,03	26 000	-	-	-	26 000
	2012	du 14/03/2016 au 14/03/2019	146,11	672 202	-	102 641	-	569 561
	2013	du 04/03/2017 au 04/03/2020	173,16	617 066	-	38 964	-	578 102
Total				5 463 118	745 502	1 282 760	2 159 684	2 766 176

⁽¹⁾ Les ajustements prennent en compte les distributions prélevées sur les réserves.

⁽²⁾ Toutes les options sont soumises à condition de performance.

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

	2013		2012	
	Nombre	Prix moyen pondéré (€)	Nombre	Prix moyen pondéré (€)
En circulation en début de période	3 506 670	120,05	4 112 920	116,80
Attribuées sur la période	617 066	173,16	672 202	146,11
Annulées pendant la période	(199 163)	142,44	(247 880)	123,10
Exercées pendant la période	(1 158 397)	97,67	(1 030 572)	123,34
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options	-	188,23	-	166,49
En circulation à la fin de la période	2 766 176	139,66	3 506 670	120,05
Dont exerçables à la fin de la période ⁽¹⁾	252 634	97,48	711 451	116,35

⁽¹⁾ Le droit d'exercice est subordonné à la réalisation de la condition de performance suivante : la performance boursière globale d'Unibail-Rodamco devra être strictement supérieure en pourcentage à la performance de l'indice de référence EPRA sur la période de référence.

Les attributions d'options de souscriptions d'actions sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 2 (cf. section 2.1 « Principes comptables et méthodes de consolidation » § 2.1.13). La charge constatée au compte de résultat au titre des options de souscription d'actions s'élève à 5,4 millions d'euros en 2013 et à 5,3 millions d'euros en 2012.

Les options de souscription d'actions attribuées en mars 2013 avec condition de performance ont été valorisées à 11,20 euros selon un modèle de Monte Carlo. Les principales données prises en compte pour la valorisation sont un prix d'exercice initial de 173,16 euros, un cours de l'action à la date d'attribution de 175,30 euros, une période d'acquisition des droits de 4 ans, une durée de vie estimée de 4,7 années, une volatilité de 24,6 %, un dividende représentant 6,4 % de la valeur de l'action, un taux d'intérêt sans risque de 1,0 % et une volatilité de l'index EPRA à 25,2 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 85,4 %.

Les options de souscription d'actions attribuées en mars 2012 avec condition de performance ont été valorisées à 9,86 euros selon un modèle de Monte Carlo. Les principales données prises en compte pour la valorisation sont un prix d'exercice initial de 146,11 euros, un cours de l'action à la date d'attribution de 153,25 euros, une période d'acquisition des droits de 4 ans, une durée de vie estimée de 4,7 années, une volatilité de 23,6 %, un dividende représentant 6,4 % de la valeur de l'action, un taux d'intérêt sans risque de 1,6 % et une volatilité de l'index EPRA à 25,2 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 89,5 %.

Les options de souscription d'actions attribuées en mars et juin 2011 avec condition de performance ont été valorisées respectivement à 10,33 euros et 11,19 euros selon un modèle de Monte Carlo. Les principales données prises en compte pour la valorisation sont un prix d'exercice initial de 144,37 euros et 152,03 euros, un cours de l'action à la date d'attribution de 147,60 euros et 153,15 euros, une période d'acquisition des droits de 4 ans, une durée de vie estimée de 4,7 années, une volatilité de 23,5 % et 23,7 %, un dividende représentant 6,4 % de la valeur de l'action, un taux d'intérêt sans risque de 2,7 % et 2,6 % et une volatilité de l'index EPRA à 24,4 % et 22,6 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 87,6 % et 87,5 %.

Les options de souscription d'actions attribuées en 2010 avec condition de performance ont été valorisées à 8,67 euros selon un modèle de Monte Carlo. Les principales données prises en compte pour la valorisation sont un prix d'exercice initial de 148,32 euros, un cours de l'action à la date d'attribution de 154,10 euros, une période d'acquisition des droits de 4 ans, une durée de vie estimée de 4,7 années, une volatilité de 24,2 %, un dividende représentant 6,4 % de la valeur de l'action, un taux d'intérêt sans risque de 1,8 % et une volatilité de l'index EPRA à 31,0 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 85,9 %.

Les options de souscription d'actions attribuées en 2009 avec condition de performance ont été valorisées à 6,50 euros selon un modèle de Monte Carlo. Les principales données prises en compte pour la valorisation sont un prix d'exercice initial de 99,42 euros, un cours de l'action à la date d'attribution de 98,79 euros, une période d'acquisition des droits de 4 ans, une durée de vie estimée de 4,7 années, une volatilité de 23,3 %, un dividende représentant 8 % de la valeur de l'action, un taux d'intérêt sans risque de 2,8 % et une volatilité de l'index EPRA à 18,5 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 84,5 %.

Les options de souscription d'actions attribuées en 2008 avec condition de performance ont été valorisées à 8,50 euros selon un modèle de Monte Carlo. Les principales données prises en compte pour la valorisation sont un prix d'exercice initial de 130,27 euros, un cours de l'action à la date d'attribution de 113,88 euros, une période d'acquisition des droits de 4 ans, une durée de vie estimée de 4,7 années, une volatilité de 22,4 %, un dividende de 7 euros, avec une croissance de 8 % en 2009 puis 10 % les années suivantes, un taux d'intérêt sans risque de 3,5 % et une volatilité de l'index EPRA à 17,6 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 86,2 %.

Les options de souscription d'actions attribuées en 2007 avec condition de performance ont été valorisées à 14,70 euros selon un modèle de Monte Carlo. Les principales données prises en compte pour la valorisation sont un prix d'exercice initial de 180,36 euros, un cours de l'action à la date d'attribution de 184,60 euros, une période d'acquisition des droits de 4 ans, une durée de vie estimée de 4,7 années, une volatilité de 21 %, un dividende de 7 euros, avec une croissance de 10 % les années suivantes, un taux d'intérêt sans risque de 4,29 % et une volatilité de l'index EPRA à 12,5 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 98,2 %.

Les options de souscription d'actions attribuées en 2006 avec condition de performance ont été valorisées à 11,70 euros selon un modèle de Monte Carlo. Les principales données prises en compte pour la valorisation sont un prix d'exercice initial de 161,50 euros, un cours de l'action à la date d'attribution de 167,40 euros, une période d'acquisition des droits de 4 ans, une durée de vie estimée de 4,7 années, une volatilité de 19,6 %, un dividende de 3,85 % de la valeur de l'action, un taux d'intérêt sans risque de 3,72 % et une volatilité de l'index EPRA à 12,3 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 98,2 %.

Plan d'Actions de Performance

Le 4 mars 2013, 36 056 Actions de Performance ont été attribuées, toutes soumises à condition de performance. 33 792 Actions de Performance sont toujours en circulation au 31 décembre 2013 suite à l'annulation de 2 264 actions au cours de l'exercice.

38 112 Actions de Performance allouées en 2012 sont toujours en circulation à la fin de la période suite à l'annulation de 6 863 actions en 2012 et 2013.

Ces actions, allouées en 2013, ont été valorisées, selon un modèle de Monte Carlo, à 87,38 euros pour les contribuables français et 94,22 euros pour les autres bénéficiaires. Les données prises en compte pour la valorisation sont un cours de l'action à la date d'attribution de 175,30 euros, une période d'acquisition des droits de 3 ans pour les contribuables français et 4 ans pour les autres bénéficiaires, une volatilité de 24,6 %, une volatilité de l'index EPRA à 25,2 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 85,4 %, un dividende représentant 6,4 % de la valeur de l'action et des taux d'intérêt sans risque de 0,41 %, 0,93 % et 1,48 % (respectivement pour 3, 5 et 7 ans).

2.10 Transactions avec les parties liées

Les états financiers consolidés comprennent l'ensemble des sociétés figurant dans le périmètre (cf. section 2.3 « Périmètre de consolidation »).

La société-mère est la Société Unibail-Rodamco 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€)	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Groupe Comexposium		
Prêt accordé	124,6	124,6
Intérêts comptabilisés	3,4	4,8
Loyers et honoraires facturés ⁽¹⁾	54,5	69,0
Sociétés propriétaires de centres commerciaux et de sites de Congrès & Expositions		
Prêts accordés ⁽²⁾	479,2	503,9
Intérêts comptabilisés ⁽²⁾	19,0	16,7
Compte courant au débit	0,7	6,7
Compte courant au crédit	(17,6)	(75,4)
Intérêts sur compte courant	(0,4)	(0,9)
Honoraires de gestion d'actifs	7,1	6,1

⁽¹⁾ Correspond principalement aux loyers et honoraires facturés par les entités de Viparis à Comexposium, ainsi qu'au loyer facturé par la SCI Wilson pour le siège de Comexposium.

⁽²⁾ Correspond à 100 % du financement de l'investissement dans les centres commerciaux.

Toutes ces opérations sont consenties à des prix de marché.

Aucune transaction entre parties liées n'a influé significativement sur la situation financière ou les résultats.

Transactions avec les autres parties liées

- Rémunération du Directoire :

(en €) Versée en :	2013	2012
Revenu fixe	2 834 573	2 916 380
Prime variable	2 578 223	1 993 374
Autres avantages ⁽¹⁾	762 086	851 633
Total	6 174 882 ⁽²⁾	5 761 387

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

⁽²⁾ Les montants indiqués correspondent aux périodes durant lesquelles les bénéficiaires étaient membres du Directoire.

En 2013, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 88 400 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance, ainsi que 5 200 Actions de Performance.

Au titre des performances 2013, les membres du Directoire recevront en 2014 une rémunération variable globale de 1 988 236 euros.

- Rémunération du Conseil de Surveillance : 753 257 euros.

Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes de direction : néant.

Opérations conclues avec des membres des organes de direction : néant.

2.11 Relations avec les Commissaires Aux Comptes

Les Commissaires Aux Comptes sont :

- Ernst & Young Audit

Date de début du premier mandat : AGO du 13 mai 1975 ;

Associé signataire des comptes : Christian Mouillon et Benoit Schumacher, nommés en avril 2011 ;

- Deloitte & Associés

Date de début du mandat : AGO du 27 avril 2011 ;

Associé signataire des comptes : Damien Leurent, nommé en avril 2011.

Leur mandat de commissariat aux comptes expirera à l'AGO qui statuera sur la clôture des comptes de l'année 2016.

Honoraires des Commissaires Aux Comptes et des membres de leurs réseaux relatifs aux exercices 2013 et 2012 pour la société-mère et les filiales consolidées par la méthode d'intégration globale :

(M€)	Ernst & Young				Deloitte				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Commissariat aux Comptes												
<i>Audit statutaire, certification, révision des états financiers de la Société et du Groupe</i>												
Emetteur ⁽¹⁾	0,3	0,3	18%	17%	0,3	0,3	22%	21%	-	-	0%	0%
Filiales intégralement consolidées	1,3	1,4	71%	69%	0,9	0,8	73%	66%	-	0,0	0%	1%
<i>Autres missions et services directement liés à la mission de commissariat aux comptes</i>												
Emetteur ⁽¹⁾	0,1	0,1	7%	5%	0,0	0,1	3%	10%	-	-	0%	0%
Filiales intégralement consolidées	0,0	0,2	2%	9%	0,0	0,0	1%	1%	0,0	0,0	100%	20%
Sous-total	1,9	2,0	99%	100%	1,2	1,2	100%	99%	0,0	0,0	100%	22%
<i>Autres services rendus par le réseau à des filiales intégralement consolidées</i>												
Prestations juridiques, fiscales et sociales	-	-	0%	0%	-	-	0%	1%	-	0,0	0%	17%
Autres	0,0	-	1%	0%	-	-	0%	0%	-	0,1	0%	62%
Sous-total	0,0	0,0	1%	0%	-	-	0%	1%	0,0	0,2	0%	78%
Total	1,9	2,0	100%	100%	1,2	1,2	100%	100%	0,0	0,2	100%	100%

⁽¹⁾ L'émetteur désigne la société-mère.

Concernant les filiales consolidées en proportionnel ou par mise en équivalence, les honoraires des Commissaires Aux Comptes et des membres de leurs réseaux relatifs à l'exercice 2013 pour l'audit statutaire, la certification et la révision des états financiers de ces sociétés s'élèvent à 0,9 million d'euros, dont 0,8 million d'euros pour Ernst & Young et 0,1 million d'euros pour d'autres cabinets.

2.12 Événements postérieurs à la clôture

- Le 31 janvier 2014, le Groupe a cédé la totalité de sa participation dans le centre commercial de Vier Meren (région d'Amsterdam), pour un prix net vendeur de 137,3 millions d'euros (net de frais).