



Paris, Amsterdam, Décembre 2024

POLITIQUE FISCALE DU GROUPE UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Ce document est publié afin de permettre aux différentes parties prenantes d'Unibail-Rodamco-Westfield (« URW ») de comprendre la politique fiscale du Groupe mise en œuvre dans le cadre de ses activités internationales¹. Le Groupe prévoit de mettre ce document à jour chaque année.

1. Activités du Groupe

URW est un propriétaire, développeur et opérateur d'actifs immobiliers durables et premium dans les villes les plus dynamiques d'Europe et des Etats-Unis.

Le Groupe opère 71 centres commerciaux dans 12 pays, dont 39 portent la marque emblématique Westfield. Ces centres attirent plus de 900 millions de visites par an, et offrent une plateforme privilégiée aux enseignes et aux marques pour créer de nouveaux liens avec leurs clients. URW possède également un portefeuille de bureaux HQE, 10 centres de congrès et d'exposition à Paris, ainsi qu'un pipeline de développement de 2,9 milliards d'euros composé principalement d'actifs à usage mixte. Aujourd'hui, son portefeuille de 50 Mds€ est composé à 86% de commerces, 6% de bureaux, 5% de centres de congrès et d'exposition et 2% de services (au 30 juin 2024).

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

2. Organisation du Groupe

La structure fiscale d'URW reflète la localisation géographique de son portefeuille immobilier ainsi que la conduite normale de ses activités économiques et de sa stratégie. Le Groupe ne détient pas ses

¹ Ce document a vocation à respecter les obligations de transparence, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, définies au paragraphe 16(2) de l'annexe 19 à la Loi de Finance 2016 du Royaume-Uni.

investissements et activités au travers de pays ou territoires non coopératifs² ou de structures artificielles destinées à localiser des revenus dans des juridictions faiblement taxées.

De nombreux pays ont mis en place des régimes de transparence fiscale pour favoriser l'investissement à long terme dans l'immobilier. Sur la base de ces législations, les revenus retirés des activités immobilières éligibles ne sont pas soumis à l'impôt sur les bénéfices au niveau des entités qui détiennent les actifs immobiliers et en perçoivent les revenus. En revanche, ces entités sont soumises à des obligations de distribution de leurs revenus de telle sorte qu'ils sont imposés au niveau des actionnaires.

URW est organisé de façon à permettre l'application de ces régimes de transparence fiscale dans différents pays. En application de ces régimes, les bénéfices retirés des activités immobilières éligibles sont imposés au niveau des actionnaires directement plutôt qu'au niveau du Groupe. URW considère que les régimes de transparence fiscale pour le secteur de l'immobilier contribuent à une approche responsable et durable de la fiscalité en créant les conditions favorables à l'investissement à long terme et à des partenariats gagnant-gagnant entre les collectivités locales et l'industrie immobilière.

En France, aux Pays-Bas, en Espagne, au Royaume-Uni et aux Etats-Unis, une partie du portefeuille immobilier d'URW est détenue dans des structures éligibles aux régimes des sociétés d'investissements immobiliers locaux ou *real estate investment trust* en anglais (« REIT »), à savoir le régime SIIC français (*Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées*), le régime FBI/FII néerlandais (*Fiscale BeleggingsInstelling/ Fiscal Investment Institution*), le régime SOCIMI espagnol (*Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*), le régime REIT au Royaume-Uni et le régime REIT aux Etats-Unis. Lorsque les actifs immobiliers situés dans ces pays ne sont pas détenus via des structures éligibles au régime REIT local, ces actifs sont détenus par des entités imposables conformément aux législations locales.

De la même façon, dans les autres pays européens dans lesquels le Groupe exerce ses activités, son portefeuille immobilier est détenu par des entités redevables de l'impôt sur les bénéfices dans les conditions de droit commun.

Les différentes entités du Groupe ayant opté pour un régime de REIT et, en conséquence, n'étant pas soumises à l'impôt sur les bénéfices, sont des sociétés d'investissement immobilier couramment utilisées, bien connues et acceptées par les différentes administrations fiscales. Il existe des restrictions quant à la nature des revenus qui peuvent être générés par les REITs. Les activités du Groupe qui ne pourraient pas être exercées par ces entités sont alors réalisées par des sociétés soumises à l'impôt sur les bénéfices dans des conditions de droit commun.

La combinaison des différents régimes de REIT avec les régimes d'imposition de droit commun a pour conséquence un taux effectif d'imposition du Groupe, en norme IFRS, peu élevé. Toutefois, les pays dans lesquels sont situés les actifs immobiliers perçoivent des recettes fiscales significatives en raison des impôts et taxes sur la détention, des actifs immobiliers, les arbitrages adéquats et des impôts sur la distribution (obligatoire) des revenus.

3. Respect des valeurs d'URW

Le Groupe est engagé dans la création de lieux durables qui réinventent le vivre ensemble.

² Les Etats et territoires non-coopératifs sont habituellement définis comme les Etats et territoires n'adhérant pas aux principes internationaux de bonne gouvernance fiscale.

Le Groupe place les individus au cœur de tout ce qu'il fait, en créant de nouvelles opportunités et expériences via une plateforme connectée de destinations internationales de premier plan. En tant que leader de la transformation durable de son secteur, le Groupe veille à ce que ses lieux soient catalyseurs de vitalité environnementale, économique et sociale, et qu'ils aient un impact positif sur l'environnement pour les générations à venir. Engagé pour la neutralité carbone, le Groupe travaille en partenariat avec l'ensemble de ses parties prenantes pour concevoir et opérer des centres de shopping, des bureaux et des destinations lifestyle à usage mixte, où chacun puisse s'épanouir.

Le Groupe développe une stratégie fiscale durable pleinement intégrée dans sa politique de Responsabilité Sociétale des Entreprises. La situation fiscale du Groupe est alignée avec la localisation de ses activités et se traduit par des montants significatifs d'impôts payés aux autorités fiscales locales. Dans cet exercice, les perspectives et contraintes de chacune des parties prenantes sont recueillies et prises en compte dans la mesure du possible.

Les valeurs d'excellence", de travail en équipe et d'éthique animent l'activité quotidienne des équipes fiscales internes, lesquelles partagent en toute transparence les informations avec leurs interlocuteurs internes et externes, en ce compris les diverses autorités fiscales, et communiquent sur la stratégie fiscale et les principes fiscaux du Groupe (voir les paragraphes 4, 5 et 7). URW adhère également aux principes du Code de gouvernance fiscale élaboré par la Confédération Néerlandaise de l'Industrie et des Employeurs.

4. Contrôle de la mise en place de la stratégie fiscale et gestion des risques fiscaux par le Groupe³

La fonction fiscale au sein d'URW est organisée de façon à garantir le respect des lois et réglementations fiscales.

En premier lieu, la mise en place de la stratégie fiscale du Groupe et la gestion des risques fiscaux sont analysés et suivis par une équipe de fiscalistes qualifiés internes et externes et discutés dans le cadre d'un comité interne dont les membres incluent le Président Directeur Général du Groupe et le Directeur Général Finance Groupe, avec les auditeurs du Groupe, les Comités d'Audit du Groupe et les Conseils de Surveillance. L'exécution de la stratégie fiscale du Groupe et la compréhension du niveau des risques par la Direction et les équipes en charge de la gestion des affaires fiscales du Groupe est assurée. Les changements significatifs impactant la stratégie fiscale ou le profil de risques du Groupe sont discutés au sein du comité interne qui se réunit régulièrement. La stratégie fiscale et l'ensemble des principes y afférents sont approuvés par le Directoire d'URW. Cette approbation est à minima renouvelée chaque année.

En deuxième lieu, des procédures fiables sont en place dans le cadre desquelles les équipes en charge des affaires fiscales, juridiques, financières et les responsables des équipes opérationnelles analysent et discutent les conséquences fiscales des transactions et modifications opérationnelles avant leur mise en œuvre. Un avis extérieur est recueilli lorsque des transactions significatives sont envisagées et que leur traitement fiscal présente des incertitudes. Le cas échéant, une position formelle ou une clarification de l'administration fiscale compétente sera recherchée.

En troisième lieu, des systèmes de reporting financier solides sont en place et permettent la préparation de déclarations fiscales conformes aux législations en vigueur dans les délais impartis. Ces déclarations sont préparées et revues en interne puis revues par des conseils externes avant leur

³ Conformément aux obligations définies à l'article 17(1)(a) de l'annexe 19 à la Loi de Finance 2016 du Royaume-Uni

dépôt. La fonction fiscale s'appuie sur les outils informatiques utilisés en matière de reporting financier qui fournit des données avec un niveau de granularité suffisant pour permettre des analyses fiscales ainsi que sur des outils informatiques spécialisés consistant essentiellement en des modules déclaratifs agréés par les administrations fiscales locales.

Enfin, le Groupe s'attache à entretenir une relation ouverte et constructive avec les administrations fiscales des pays dans lesquels il exerce ses activités. Par ailleurs, l'affiliation du Groupe à diverses associations professionnelles et le recours aux conseils externes garantissent la prise en compte par le Groupe des changements éventuels qui pourraient affecter ses activités.

5. Risques fiscaux acceptés par le Groupe⁴

Le paiement du juste montant de l'impôt, dans le respect des lois et réglementations, constitue l'un des nombreux risques pris en compte par la Direction dans le cadre de la gestion des activités économiques du Groupe.

L'objectif du Groupe est de réaliser ses activités avec un niveau de risques fiscaux faible. Cet objectif implique une bonne compréhension des conséquences fiscales des transactions ou réorganisations et cette bonne compréhension inclut la façon dont ces opérations seraient appréciées par les administrations fiscales. Les équipes fiscales internes ont les compétences nécessaires et les ressources pour gérer les risques fiscaux. De plus, pour les transactions les plus significatives, des avis extérieurs sont recueillis.

Seules les transactions et réorganisations considérées comme acceptables par les administrations fiscales compétentes sont mises en œuvre (cela exclut les transactions et réorganisations qui pourraient s'apparenter à une évasion fiscale ou une optimisation fiscale agressive). Les questions fiscales sont généralement discutées avec les administrations compétentes préalablement à la mise en œuvre d'une transaction ou réorganisation significative.

Comme rappelé ci-dessus, l'essentiel des revenus du Groupe consiste en des revenus locatifs ou revenus de nature similaire qui ne sont pas soumis à l'impôt au niveau de la foncière avant leur distribution aux actionnaires pour inclusion dans leur revenu taxable. L'absence d'imposition des sociétés foncières est déterminante pour les actionnaires ; les risques et opportunités liés à l'utilisation et au maintien des régimes de transparence fiscale sont gérés avec attention.

6. Le Groupe et la planification fiscale⁵

La planification fiscale est considérée comme acceptable dès lors qu'elle a pour objectif une imposition conforme à la loi et qu'elle permet au Groupe d'améliorer sa capacité à réinvestir dans ses actifs et activités, et à servir des dividendes à ses actionnaires. Les critères d'appréciation y afférents sont les règles fiscales locales, le niveau de risque accepté (cf. supra) et la volonté de ne pas mettre en place des structures artificielles mais des structures apportant une certaine sécurité juridique et à la gestion simple.

⁴ Conformément aux obligations définies à l'article 17(1)(c) de l'annexe 19 à la Loi de Finance 2016 du Royaume-Uni

⁵ Conformément aux obligations définies à l'article 17(1)(b) de l'annexe 19 à la Loi de Finance 2016 du Royaume-Uni

7. Relations du Groupe avec les administrations fiscales⁶

Le Groupe aspire à une relation ouverte et transparente avec les administrations fiscales des pays dans lesquels il exerce ses activités.

Dans la poursuite de cet objectif de dialogue et de confiance, le Groupe s'est engagé en 2023 dans le programme de « Partenariat Fiscal » avec l'administration fiscale française.

En cas d'incertitude sur les conséquences fiscales d'une transaction ou réorganisation et si la possibilité existe, des positions formelles ou autres clarifications sont demandées auprès des administrations fiscales.

Des réunions ont lieu avec les administrations fiscales qui encouragent le dialogue continu avec leurs contribuables. Dans les pays qui ont mis en place une procédure d'évaluation des risques en matière fiscale, le Groupe est satisfait de sa notation dans la mesure où cette notation indique que les administrations fiscales n'ont pas de difficulté particulière avec la façon dont le Groupe exerce ses activités.

Si le Groupe venait à être redressé d'un montant d'impôt qu'il considère comme incorrect, il s'emploierait à trouver une solution adéquate en coopération avec l'administration fiscale concernée. Si les parties ne trouvaient pas un terrain d'entente et les montants ou principes en jeu importants, le Groupe serait prêt à porter le litige devant un tribunal.

8. Informations complémentaires

Des informations complémentaires en matière fiscale sont disponibles dans le dernier rapport annuel (<https://www.urw.com/registrationdocument>) et la section fiscale du site web (<https://www.urw.com/fr-fr/investor/taxation-information>).

⁶ Conformément aux obligations définies à l'article 17(1)(d) de l'annexe 19 à la Loi de Finance 2016 du Royaume-Uni