



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

**Document d'Enregistrement  
Universel**

**2023**



Unibail-Rodamco-Westfield SE

**CHAPITRE 1**

<b>PRÉSENTATION DU GROUPE</b>	<b>2</b>
1.1 Chiffres clés	3
1.2 Historique	4
1.3 Stratégie et modèle économique	6
1.4 Présentation de l'activité	12
1.5 Portefeuille d'actifs	16
1.6 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants d'URW SE pour les actifs européens	29
1.7 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants d'URW SE pour les actifs américains	33
1.8 Structure	36
1.9 Organigramme Simplifié du Groupe	37

**CHAPITRE 2**

<b>GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RÉMUNÉRATION</b>	<b>38</b>
2.1 Principes de gouvernance – Code Afep-Medef	39
2.2 Organes de direction et de contrôle	39
2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de surveillance	81
2.4 Éthique et conformité au sein du Groupe	121
2.5 Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	125

**CHAPITRE 3**

<b>DÉVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>126</b>
3.1 Feuille de route Better Places	127
3.2 Rapport de durabilité	139
3.3 Financement vert des activités du Groupe	252
3.4 Annexes	263

**CHAPITRE 4**

<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ ET RÉSULTATS 2022</b>	<b>270</b>
4.1 Analyse des résultats	271
4.2 Autres informations	331

**CHAPITRE 5**

<b>ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>336</b>
5.1 États financiers consolidés	337
5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés	343
5.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2023	422
5.4 Notes annexes aux comptes sociaux	425
5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	456
5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	462
5.7 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	467
5.8 Autres informations	469

**CHAPITRE 6**

<b>FACTEURS DE RISQUE ET CONTRÔLE INTERNE</b>	<b>472</b>
6.1 Gestion des risques	473
6.2 Principaux facteurs de risque	477
6.3 Transfert des risques aux assureurs	496

**CHAPITRE 7**

<b>INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ, L'ACTIONNARIAT ET LE CAPITAL SOCIAL</b>	<b>498</b>
7.1 Informations sur la société	499
7.2 Capital social et autres titres donnant accès au capital	499
7.3 Programme de rachat d'actions	501
7.4 Informations sur l'actionnariat	502
7.5 Autorisations financières	505
7.6 Statuts de la société et règlements intérieurs	507
7.7 Prise de participation de la société hors du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield	511
7.8 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public	511

**CHAPITRE 8**

<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>512</b>
8.1 Attestation des responsables du document d'enregistrement universel	513
8.2 Contrôleurs légaux des comptes	514
8.3 Informations historiques sur les exercices 2021 et 2022	514
8.4 Documents accessibles au public	514
8.5 Glossaire	515
8.6 Tables de concordance	517



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

## Document d'Enregistrement Universel

# 2023



Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 19 mars 2024 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit Règlement.

Le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux titres financiers et, le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Ce document est une traduction en français du Document d'Enregistrement Universel de la Société publiée en anglais et disponible sur le site internet de la Société [www.urw.com](http://www.urw.com).

# CHAPITRE 1

## PRÉSENTATION DU GROUPE

<b>1.1 CHIFFRES CLÉS</b>	<b>3</b>
<b>1.2 HISTORIQUE</b>	<b>4</b>
<b>1.3 STRATÉGIE ET MODÈLE ÉCONOMIQUE</b>	<b>6</b>
<b>1.4 PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ</b>	<b>12</b>
Par activité	12
Répartition du Portefeuille	13
Portefeuille de Projets de Développement	15
<b>1.5 PORTEFEUILLE D'ACTIFS</b>	<b>16</b>
1.5.1 France : Centres Commerciaux	16
1.5.2 France : Congrès & Expositions	18
1.5.3 France : Bureaux & Autres	19
1.5.4 Europe centrale : Centres Commerciaux	20
1.5.5 Europe centrale : Bureaux & Autres	21
1.5.6 Espagne : Centres Commerciaux	21
1.5.7 Espagne : Bureaux & Autres	22
1.5.8 Pays nordiques : Centres Commerciaux	22
1.5.9 Pays nordiques : Bureaux & Autres	22
1.5.10 Autriche : Centres Commerciaux	23
1.5.11 Autriche : Bureaux & Autres	23
1.5.12 Allemagne : Centres Commerciaux	24
1.5.13 Allemagne : Bureaux & Autres	24
1.5.14 Pays-Bas : Centres Commerciaux	25
1.5.15 Pays-Bas : Bureaux & Autres	25
1.5.16 États-Unis : Centres Commerciaux	26
1.5.17 États-Unis : Bureaux & Autres	27
1.5.18 Royaume-Uni : Centres Commerciaux	28
1.5.19 Royaume-Uni : Bureaux & Autres	28
<b>1.6 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS D'URW SE POUR LES ACTIFS EUROPÉENS</b>	<b>29</b>
<b>1.7 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS D'URW SE POUR LES ACTIFS AMÉRICAINS</b>	<b>33</b>
<b>1.8 STRUCTURE</b>	<b>36</b>
<b>1.9 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DU GROUPE</b>	<b>37</b>



## 1.1 CHIFFRES CLÉS



**3**

**Activités principales**  
Centres Commerciaux  
Bureaux & Autres  
Congrès & Expositions



**12**

Pays



**72**

Centres Commerciaux



**~900 M**

Visites



**2 631**

Employés



**49,6 Mds€**

Valeur du patrimoine



**146,7 €**

Valeur nette de  
restitution EPRA  
par action



**2,5 Mds€**

Portefeuille de projets  
de développement



**2 210 M€**

Loyers nets



**2 199 M€**

EBE<sup>(1)</sup>



**9,62 €**

Résultat net récurrent  
ajusté par action<sup>(2)</sup>



**9,3x**

Dettes nettes/EBE

(1) Excédent Brut d'Exploitation (EBE).

(2) Le Résultat net récurrent ajusté par action est calculé sur la base du Résultat net récurrent attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées diminué du coupon relatif aux titres hybrides.

## 1. 1.2 Historique

## 1.2 HISTORIQUE

## UNIBAIL

- **1968**  
Worms & Cie, un groupe bancaire basé à Paris, crée Unibail sous la forme d'une société de crédit-bail immobilier (SICOMI) gérée par Arc Union/ Espace Expansion.
- **1972**  
Cotation d'Unibail à la Bourse de Paris.
- **1988**  
Première acquisition importante, Sliminco, l'une des 2 SICOMI du Crédit Lyonnais.
- **1992**  
Léon Bressler succède à Jean Meynial au poste de Président-Directeur Général. Unibail commence à se concentrer sur l'investissement immobilier et cesse progressivement ses activités de crédit-bail. La stratégie consiste à s'imposer comme un propriétaire et promoteur immobilier spécialisé dans la gestion de centres commerciaux et de bureaux. Unibail cible des profils d'actifs différents et de grande taille.
- **1992–1995**  
Constitution d'un portefeuille immobilier de près de 30 centres commerciaux situés en France, dont le Forum des Halles et Les Quatre Temps, et d'importants immeubles de bureaux à Paris et La Défense.
- **1995**  
Avec le rachat d'Arc Union, Unibail internalise la gestion de ses actifs. Espace Expansion, la principale société d'exploitation de centres commerciaux en France, devient une filiale d'Unibail.
- **1998–2000**  
Acquisition du projet Cœur Défense, du portefeuille immobilier de Vivendi et de Porte de Versailles.
- **2001**  
Livraison de Cœur Défense.
- **2003**  
L'État français introduit un régime dédié aux Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), l'imposition sur les revenus immobiliers et les plus-values de cession se fait directement au niveau des actionnaires des SIIC à travers les dividendes qui leur sont versés. Unibail adopte ce régime fiscal.
- **2006**  
Guillaume Poitrinal succède à Léon Bressler au poste de Président du Directoire.

## RODAMCO

- **1979**  
Robeco, une société de gestion de droit néerlandais implantée à Rotterdam, crée Rodamco, un fonds d'investissement (FBI) immobilier mondial diversifié, coté à la Bourse d'Amsterdam, dont les actifs sont répartis en Europe, aux États-Unis et en Asie.

- **ANNÉES 1980**  
Avec des actifs aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Europe et en Asie, Rodamco s'est imposé comme l'un des plus importants fonds d'investissement immobilier au monde.
- **1994–1996**  
Acquisition de Suez Espagne et de CEGEP en France (Parly 2, Lyon Part-Dieu, etc.).
- **1999**  
Rodamco se scinde en 4 sociétés immobilières par zone géographique, dont Rodamco Europe.
- **2000**  
Cotation de Rodamco Europe à la Bourse d'Amsterdam.
- **2000–2005**  
Acquisitions d'actifs en Suède (portefeuille de Skanska), en République tchèque (Intershop Holding), aux Pays-Bas (Amvest), en Pologne (Galeria Mokotow), en Autriche (Donauzentrum) et en Slovaquie (Aupark).

## UNIBAIL-RODAMCO

- **2007**  
Fusion d'Unibail et de Rodamco Europe pour donner naissance au leader européen de l'immobilier commercial. Le Groupe est constitué sous la forme d'une société anonyme dotée d'une structure duale de gouvernance composée d'un Directoire et d'un Conseil de surveillance. Cotée à Paris et à Amsterdam, la nouvelle entité intègre les indices CAC 40 et AEX 25.
- **2008**  
Unibail-Rodamco et la Chambre de commerce et d'industrie de Paris (CCIP) fusionnent leurs activités de Congrès & Expositions (C&E) et donnent naissance à Viparis et Comexposium. Viparis est chargée de l'exploitation et du développement de 10 sites situés en région parisienne. Comexposium est le leader européen dans l'organisation de salons professionnels et grand public et de congrès. Acquisition des centres commerciaux Shopping City Süd à Vienne (Autriche) et La Maquinista à Barcelone.
- **2009**  
Unibail-Rodamco devient une société européenne (*Societas Europaea*) ; le Groupe est désormais officiellement connu sous le nom d'Unibail-Rodamco SE.
- **2010**  
Acquisition du portefeuille de Simon Ivanhoe en Pologne (Arkadia, Wilenska, etc.) et en France. Cession d'actifs non stratégiques à hauteur de 1,5 Md€..
- **2011**  
Acquisition de l'intégralité des droits de propriété de Galeria Mokotow à Varsovie et de Splau à Barcelone. Cession d'actifs non stratégiques à hauteur de 1,1 Md€.
- **2012**  
Acquisition d'une participation de 51 % dans mfi AG, le deuxième plus grand opérateur, investisseur et promoteur immobilier d'Allemagne. Création de l'expérience « *shopping 4 étoiles* ».
- **2013**  
Christophe Cuvillier succède à Guillaume Poitrinal au poste de Président du Directoire. Lancement de la campagne publicitaire « *Unexpected Shopping* » d'Unibail-Rodamco.

○ **2014**

Partenariat avec *Canada Pension Plan Investment Board* pour le centre commercial Centro (Allemagne). Signature de contrats avec les villes de Hambourg pour développer Überseequartier et de Bruxelles pour développer Mall of Europe. Cession d'actifs non stratégiques à hauteur de 2,4 Mds€.

○ **2015**

Livraison de Mall of Scandinavia, le plus grand centre commercial de Scandinavie, à la pointe des standards développés par le Groupe. Cession de la participation dans Comexposium à Charterhouse Capital Partners LLP.

○ **2016**

Lancement de la stratégie RSE *Better Places 2030* d'Unibail-Rodamco.

○ **2017**

Unibail-Rodamco annonce un accord avec Westfield Corporation afin de constituer le premier créateur et opérateur de centres de *shopping* de destination.

**WESTFIELD**○ **1959**

John Saunders et Frank Lowy ouvrent leur premier centre commercial, Westfield Plaza, à Blacktown, dans la banlieue de Sydney, en Australie.

○ **1960**

Westfield est cotée à la Bourse de Sydney.

○ **1966**

Burwood, le premier centre commercial portant le logo Westfield, ouvre ses portes en Australie.

○ **1977**

Westfield entre sur le marché américain avec l'acquisition de Trumbull (Connecticut) sur la côte Est.

○ **1994**

Avec 19 centres, l'opération CenterMark pour 1 Md\$ triple le portefeuille de Westfield aux États-Unis.

○ **1996**

Westfield America Trust est cotée à l'ASX, ce qui permet aux investisseurs australiens d'investir sur le marché américain de l'immobilier commercial.

○ **1998**

Westfield acquiert le portefeuille TrizecHahn pour 1,4 Md\$, ajoutant ainsi 12 actifs au portefeuille californien du Groupe.

○ **2000**

Westfield s'implante sur le marché britannique, avec l'acquisition d'un centre à Nottingham suivi de participations en coentreprise dans 9 centres situés dans des centres-villes et zones urbaines de premier rang.

○ **2002**

Westfield devient l'un des plus grands groupes d'immobilier commercial aux États-Unis avec l'acquisition de 9 centres commerciaux de Richard E Jacobs et de 14 centres commerciaux de Rodamco.

○ **2004**

Naissance du Groupe Westfield, composé de Westfield Holdings, Westfield Trust et Westfield America Trust.

○ **2008**

Ouverture de Westfield London, le plus grand centre commercial du Royaume-Uni avec plus de 280 magasins, attirant 23 millions de visites dès la première année.

○ **2011**

Westfield Stratford City ouvre ses portes, transformant l'Est de Londres et le site des Jeux Olympiques de 2012.

○ **2014**

Les activités australiennes et néo-zélandaises sont séparées des autres activités internationales.

○ **2016**

Le projet le plus ambitieux de Westfield aux États-Unis, le World Trade Center, pour un investissement de 1,5 Md€, ouvre ses portes.

**UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD**○ **2018**

Acquisition de Westfield Corporation et création d'URW, le *leader* mondial du développement et de la gestion de centres de *shopping* de destination.

○ **2020**

Cession de 5 centres commerciaux à une *Joint-Venture* (JV) composée de Crédit Agricole Assurances, La Française et URW. Livraison des extensions commerciales à Westfield Valley Fair et Lyon Part-Dieu, ainsi que de la tour de bureaux Trinity à La Défense. Les confinements et restrictions liés à la pandémie de la COVID-19 ont un impact sur les opérations. Léon Bressler est nommé président du Conseil de surveillance (CS), succédant à Colin Dyer.

○ **2021**

Jean-Marie Tritant succède à Christophe Cuvillier en tant que Directeur Général et Président du Directoire. 2,5 Mds€ de cessions sont signées en Europe. Les opérations ont continué à être affectées par les fermetures et autres restrictions liées à la pandémie de la COVID-19.

○ **2022**

Poursuite du désendettement du Groupe, avec 2,8 Mds€ de cessions en Europe et aux États-Unis. Livraison du centre commercial des Ateliers Gaîté et du projet de bureau de Gaîté Montparnasse, qui vient compléter le projet à usage mixte de Gaîté Montparnasse. Lancement de Westfield Rise en Europe, agence interne de retail media.

○ **2023**

Solide performance opérationnelle du Groupe, avec les principaux indicateurs de performance clés retrouvant ou dépassant les niveaux pré-COVID. Poursuite du désendettement avec 11 transactions sécurisées à l'annonce des résultats 2023 le 8 février 2024. Accès au marché obligataire à des conditions attractives avec un échange de ses titres hybrides, une première pour un émetteur *corporate*, suivi d'une émission obligataire verte. Présentation de la feuille de route « *Better Places* » au marché, un plan ambitieux pour accompagner la transition environnementale des villes et du commerce avec des objectifs net zéro approuvés par le *Science Based Targets initiative* (« SBTi »). Reprise de la distribution aux actionnaires avec une proposition de 2,50 € par action en numéraire à verser en 2024, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle tenue le 30 avril 2024. Jacques Richier, nommé Président du Conseil de surveillance, succédant à Léon Bressler.

## 1. 1.3 Stratégie et modèle économique

## 1.3 STRATÉGIE ET MODÈLE ÉCONOMIQUE

### INTRODUCTION

Unibail-Rodamco-Westfield (URW ou le Groupe) est un propriétaire, développeur et opérateur d'actifs immobiliers durables et *premium* dans les villes les plus dynamiques d'Europe et des États-Unis. Fondée en 1968, Unibail a fusionné avec Rodamco Europe en 2007 pour former la société Unibail-Rodamco, qui en 2018, est devenue Unibail-Rodamco-Westfield suite à l'acquisition de Westfield Corporation (Westfield).

Le Groupe possède et opère 72 centres commerciaux dans 12 pays, dont 49 centres de *shopping* dits *Flagships*<sup>(1)</sup>. Par ailleurs, le Groupe possède et développe des immeubles de bureaux, est propriétaire et opérateur de sites de Congrès & Expositions en région parisienne et gère les opérations de commerce dans certains aéroports des États-Unis.

Au 31 décembre 2023, la valeur totale du portefeuille en proportionnelle du Groupe s'élevait à 49,6 Mds€, dont 86 % de Centres Commerciaux, 6 % de Bureaux et Autres, 5 % de sites de Congrès & Expositions et 2 % de Services.

Voir la Section 1.4 pour une répartition des secteurs d'activité du Groupe et la Section 1.5 pour une liste complète des actifs du Groupe.

### STRATÉGIE DU GROUPE

L'objectif d'URW est de créer des lieux durables qui réinventent le vivre ensemble, en ligne avec "*Better Places*", sa feuille de route de développement durable. URW est un partenaire engagé dans la régénération des villes et la transition environnementale en créant et en opérant des lieux uniques et durables qui génèrent des expériences extraordinaires et du lien social.

### CRÉER ET OPÉRER DES LIEUX UNIQUES ET DURABLES

Les destinations créées par URW participent au façonnement et à l'amélioration des villes dans lesquelles le Groupe est présent. URW anticipe les tendances en matière de consommation afin que ses actifs répondent à l'évolution de la demande, tout en contribuant positivement au bien-être social, environnemental et au développement économique des communautés qui l'entourent.

URW se concentre sur des destinations *Flagships* dans les métropoles majeures et les meilleures zones de chalandise, en attirant de nouvelles enseignes différenciantes grâce à une rotation active de ses locataires et en stimulant la fréquentation des centres par une offre de services de haute qualité. Le Groupe met en œuvre une stratégie dynamique d'engagement vis-à-vis des consommateurs.

Le Groupe développe des actifs à usage mixte de haute qualité en matière de développement durable dans les meilleures villes et zones de chalandise. Parmi les projets récents, peuvent être cités le redéveloppement du Westfield Mall of the Netherlands, le redéveloppement à usage mixte des Ateliers Gaîté ainsi que le projet Westfield Hamburg Überseequartier, le plus grand développement urbain d'Europe, qui sera livré en avril 2024. La stratégie du Groupe consiste également à maximiser la valeur de son portefeuille en y ajoutant des projets de bureaux, de logements, d'hôtels ou d'autres usages. Les projets récents incluent la rénovation de Lightwell, un immeuble de bureaux à La Défense, et le développement de Coppermaker Square, un projet résidentiel à Londres.

### CRÉER DU LIEN VIA DES EXPÉRIENCES PARTAGÉES EXTRAORDINAIRES ET PORTEUSES DE SENS

Les actifs du Groupe ont accueilli environ 900 millions de visites en 2023, offrant une plateforme unique aux enseignes et aux marques. Cette base de visiteurs et la connaissance accrue des consommateurs du Groupe augmente sa valeur auprès des enseignes et des marques, faisant d'URW un partenaire incontournable pour ces opérateurs au niveau mondial.

La marque Westfield est la seule marque de l'hémisphère nord *B2B* et *B2C* pour le commerce, les loisirs et la restauration. URW a renforcé sur la renommée de la marque Westfield en l'introduisant progressivement dans plusieurs de ses centres de destination *Flagships* en Europe continentale ; 20 centres commerciaux ont ainsi été passés sous la marque Westfield depuis 2019.

Le portefeuille inégalé d'URW constitue également une plateforme unique pour générer de nouvelles sources de revenus issues de la publicité, de l'expérience de marque et des données en transformant la fréquentation des centres d'URW en audiences qualifiées valorisées par les enseignes et les marques. Westfield Rise, l'agence interne de retail media du Groupe, sert de point de contact unique pour les marques et les acheteurs de médias afin de créer des campagnes innovantes et mesurables sur la plateforme d'URW. Le Groupe a également progressé dans le déploiement de son système de collecte de données basé sur une technologie d'intelligence artificielle innovante, qui permet une qualification de l'audience des centres commerciaux en conformité avec le RGPD<sup>(2)</sup> et une monétisation améliorée par Westfield Rise. Sur la base de cette technologie, le Groupe fournit aux marques et aux enseignes des rapports de performance qui leur permettent de cibler des audiences pertinentes et d'améliorer leurs performances. Ce système est désormais opérationnel dans 13 centres commerciaux Westfield (4 pays) et le sera dans 20 centres commerciaux Westfield (9 pays) d'ici la fin de l'année 2024.

Dans un contexte où les consommateurs sont plus attentifs aux enjeux de développement durable et comptent sur les marques pour les soutenir dans leur démarche de consommation responsable, URW a développé le *Sustainable Retail Index* (SRI) afin d'apporter de la transparence et de soutenir l'évolution durable du commerce. Développé en collaboration avec *Good On You*, spécialiste reconnu de l'évaluation de la durabilité des marques, le SRI évalue les engagements, les ambitions et la performance des enseignes en matière de développement durable à plusieurs niveaux : l'entreprise, ses produits et les opérations dans les magasins du Groupe. Cette initiative aide le Groupe à veiller à ce que l'offre de ses centres corresponde aux attentes toujours plus grandes des consommateurs en matière de lieux et de produits durables. URW met également en place des programmes dans l'ensemble de la plateforme Westfield soutenant un large éventail d'expériences et d'événements dans les centres commerciaux, tels que le Westfield Good Festival. Événement phare, cette initiative engage les consommateurs autour d'expériences axées sur le développement durable et offre aux marques et aux enseignes un forum pour partager leurs initiatives durables.

(1) Actifs d'une certaine taille ou recevant au moins 10 millions de visites par an, disposant d'un fort potentiel de croissance pour le Groupe grâce à leur attractivité pour les enseignes et les clients, leur architecture ou leur design remarquable et leur fort impact dans leur zone de chalandise.

(2) Règlement Général sur la Protection des Données.



## PLACER LES PERSONNES AU CŒUR DE TOUTES LES ACTIONS D'URW

URW encourage ses collaborateurs à être des acteurs du changement durable dans un environnement de commerce qui évolue rapidement. Leurs compétences, leur engagement et le travail d'équipe sont essentiels pour soutenir la performance du Groupe et créer de la valeur.

L'expertise des équipes couvre de nombreux secteurs : ingénierie, finance, ressources humaines, marketing, commerce, digital, design, développement, opérations et commercialisation. Le Groupe favorise la mise en place d'un environnement encourageant les idées nouvelles, l'engagement et le développement personnel. À travers son approche *Together at URW*, URW s'engage en faveur de la diversité et promeut une culture inclusive où chaque individu est incité à réussir.

## CONCENTRATION CONTINUE SUR LA STRATÉGIE DE DÉSENDETTEMENT ET GESTION DU BILAN

Dans un contexte de marché d'investissement immobilier difficile, où l'activité a baissé d'environ -50 % en Europe et aux États-Unis, le Groupe a réalisé ou sécurisé de nouvelles cessions et retours d'actifs aux prêteurs en 2023, conduisant à une réduction de sa dette nette de 1,0 Md€ en base IFRS et de 1,3 Md€ en base proportionnelle<sup>(1)</sup>. Depuis 2021, la contribution totale à la réduction de la dette nette IFRS provenant des cessions s'est élevée à 5,1 Mds€<sup>(2)</sup> au niveau du Groupe dont 3,6 Mds€ en Europe et 1,5 Md€ aux États-Unis.

En Europe, URW a conclu la vente de l'immeuble de bureaux « V » à Versailles, d'une participation de 50 % dans l'Hôtel Salomon de Rothschild à Paris, de Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer et du Novotel Lyon Confluence, tous situés en France. Par ailleurs, le 30 janvier 2024, URW a conclu la vente d'Equinoccio en Espagne.

Aux États-Unis, le Groupe a également poursuivi ses efforts de rationalisation de son portefeuille américain avec la vente des centres commerciaux Westfield North County, Westfield Brandon, Westfield Mission Valley et Westfield Valencia Town Center. Concernant San Francisco Centre, le Groupe et son associé ont décidé d'abandonner l'actif aux prêteurs, en conséquence, le 26 octobre 2023, San Francisco Centre, a fait l'objet d'une saisie. Le Groupe a perdu le contrôle de l'actif (valeur de l'actif de 301 M\$ au 30 juin 2023) et les sociétés le détenant ont ainsi été déconsolidées y compris la dette associée de 340 M\$. Au second semestre 2023, URW a signé un accord de vente, d'achat et de séquestre avec un dépôt en espèces non remboursable de 30 M\$ pour la cession de Westfield Oakridge. La transaction devrait être finalisée au deuxième trimestre 2024.

URW est engagé à se désendetter par le biais de cessions en Europe, conformément à sa politique historique de rotation du capital, ainsi qu'aux États-Unis.

La réduction radicale de l'exposition financière du Groupe aux États-Unis fait partie du plan de désendettement. La performance opérationnelle d'URW, en particulier aux États-Unis, son coût de la dette maîtrisé, ses liquidités importantes et son contrôle des dépenses d'investissement lui donnent de la flexibilité quant au moment opportun pour exécuter ce plan.

Le Groupe est actuellement en discussion active avec des acquéreurs potentiels pour des actifs en Europe et aux États-Unis.

Le Groupe réalise des projets de développement sélectifs, avec 2,5 Mds€ de projets à fin 2023. Le montant des projets engagés s'élevait à 2,4 Mds€, dont 90 % livrés en 2024 et 0,7 Mds€ restant à dépenser.

Le Groupe dispose d'une forte position de liquidité de 13,6 Mds€<sup>(3)</sup>, y compris 5,5 Mds€ d'excédents de trésorerie au 31 décembre 2023, qui couvre ses besoins de financement pour une durée supérieure aux 36 prochains mois. Le coût moyen de la dette du Groupe s'est établi à 1,8 % en 2023, et la maturité moyenne de la dette à 7,8 ans<sup>(4)</sup>.

## ENVIRONNEMENT, SOCIAL ET GOUVERNANCE (« ESG »)

URW est un partenaire engagé dans la régénération des villes afin d'accélérer leur transition environnementale. Le développement durable est au cœur même de la stratégie d'URW.

En 2023, URW a annoncé une évolution de sa feuille de route de développement durable *Better Places*. Celle-ci s'appuie sur le *leadership* et les performances d'URW en matière de développement durable, en mettant l'accent sur la réduction continue des émissions de carbone sur l'ensemble de sa chaîne de valeur. La feuille de route renforce la valeur long terme de notre portefeuille, participe à l'évolution du commerce vers un modèle plus durable et génère des opportunités de création de valeur.

### Points clés :

- Objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre :
  - Réduction de -90 % sur les Scopes 1 et 2 d'ici 2030 et neutralisation des émissions résiduelles par des projets, déjà identifiés, de séquestration carbone visant à protéger et restaurer la biodiversité à grande échelle (net zéro sur les Scopes 1 et 2) ;
  - Investissement dans le *Climate Fund for Nature* de Mirova afin de protéger la biodiversité et neutraliser les émissions résiduelles ; et
  - Réduction de -90 % sur les Scopes 1, 2 et 3 d'ici 2050 avec un plan de neutralisation de 10 % d'émissions résiduelles à finaliser (net zéro sur les Scopes 1, 2 et 3).
- Les objectifs net zéro de la feuille de route *Better Places* sont conformes aux recommandations du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (« GIEC ») et sont approuvés par le SBTi sur la base de son standard *Corporate Net Zero*. URW est la première société d'immobilier de commerce dans l'Union européenne et la sixième entreprise du CAC 40 à obtenir la validation du SBTi sur des objectifs net zéro ;
- Une augmentation de la production d'électricité renouvelable sur site : 50 MWc de capacité photovoltaïque installée en Europe d'ici 2030, ce qui représente 30 % des besoins des parties communes des centres du Groupe en électricité ;
- Plan d'action pour la mobilité durable visant à atteindre au moins 4 000 bornes de recharge pour véhicules électriques d'ici 2030 en Europe ;
- Une feuille de route environnementale complète avec des objectifs quantifiés en matière de biodiversité ; de réduction des déchets et de consommation d'eau ;

(1) Y compris la cession d'Equinoccio en janvier 2024.

(2) 5,6 Mds€ en base proportionnelle.

(3) Sur une base IFRS.

(4) En tenant compte des lignes de crédit non utilisées (soumises aux *covenants*) et de la trésorerie disponible.

## 1. 1.3 Stratégie et modèle économique

- 2 initiatives innovantes dans le secteur du commerce :
  - La certification *Better Places* qui évalue et promeut la performance durable des actifs commerciaux d'URW à travers 94 critères, qui intègrent les certifications existantes et couvrent de façon élargie les dimensions environnementales et sociales ; et
  - L'indice sur l'évolution du commerce vers un modèle plus durable, *Sustainable Retail Index*, qui permet d'établir le niveau d'engagement des enseignes et de suivre leurs progrès.
- Organisation d'un Westfield Good Festival ou au moins d'une campagne ou d'un événement annuel de sensibilisation au développement durable d'ici à 2025 dans tous les actifs ; et
- 15 000 personnes soutenues chaque année grâce à des possibilités de formation, d'inclusion sociale et d'emploi.

En janvier 2024, le Groupe a publié la première étude d'impact<sup>(1)</sup> d'une société foncière européenne, mesurant l'impact positif de ses centres commerciaux à l'échelle européenne, nationale et locale, dans 4 domaines clés : économique, environnemental, social et pour le bien commun.

Pour de plus amples informations sur la stratégie de développement durable du Groupe, y compris ses impacts, les risques et les opportunités, voir le Chapitre 3 et le Chapitre 6.

## DISTRIBUTION

Compte tenu de l'impact de la pandémie sur les résultats du Groupe en 2020 et 2021, ainsi que de l'engagement du Groupe à se désendetter, le Groupe a suspendu le versement de son dividende au titre des exercices 2020, 2021 et 2022.

Le Groupe proposera une distribution en numéraire de 2,50 €/action pour l'exercice 2023 à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle<sup>(2)</sup>, versée le 16 mai 2024.

Cette proposition se fonde sur les réalisations de 2023, la visibilité sur la performance opérationnelle du Groupe, la livraison en 2024 de ses principaux projets engagés, les investissements limités prévus au-delà de 2024, ses ratios financiers, ainsi que sa position de liquidités.

Standard & Poor's (« S&P ») et Moody's ont confirmé que la distribution en numéraire proposée n'aurait aucun impact sur la notation actuelle de l'entreprise.

À l'avenir, le Groupe a l'intention d'augmenter significativement sa distribution en fonction de sa performance opérationnelle, des progrès réalisés en matière de désendettement et de l'évolution des valeurs d'actifs. Le Groupe reste pleinement engagé à poursuivre son désendettement par arbitrage d'actifs, en ce compris la réduction radicale de son exposition financière aux États-Unis, et à maintenir une approche stricte de ses investissements.

Au 31 décembre 2023, le montant total des pertes statutaires reportées d'URW SE (société mère) s'élève à -2 927 M€, incluant une perte de -585 M€ au titre de 2023. Compte tenu des résultats statutaires négatifs d'URW SE, le Groupe n'a pas l'obligation de verser un dividende en 2024 au titre de l'exercice 2023 dans le cadre du régime SIIC et des autres régimes de REIT dont il bénéficie. L'obligation de distribution résultant du régime SIIC sera reportée jusqu'à ce qu'URW SE génère

des résultats statutaires positifs suffisants pour satisfaire cette obligation. En conséquence, la distribution sera prélevée sur la prime qui s'élève à 13,5 Mds€ dans les comptes statutaires d'URW SE au 31 décembre 2023. Cette distribution de prime ne réduira pas l'obligation de distribution SIIC en report qui s'élève à 2 001 M€ au 31 décembre 2023 ; elle sera qualifiée fiscalement de remboursement d'apport<sup>(3)</sup> pour les besoins de la fiscalité française (Article 112-1 du Code général des impôts).

## PERSPECTIVES 2024

Le Groupe a connu une amélioration continue de sa performance opérationnelle dans tous ses secteurs, avec ses principaux indicateurs de performance qui ont retrouvé ou dépassé les niveaux d'avant Covid. L'attrait croissant pour les actifs commerciaux *prime* devrait soutenir la performance du Groupe, même dans un environnement macroéconomique incertain.

En parallèle, le Groupe a continué de vendre des actifs non stratégiques et s'engage à poursuivre son désendettement.

Grâce à la dynamique positive observée en 2023, aux livraisons importantes prévues en 2024 et à l'impact des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris, le Groupe prévoit que son RNRAPA 2024 se situera dans une fourchette de 9,65 € à 9,80 €.

Les principaux éléments qui sous-tendent ces perspectives sont :

- La performance continue des centres commerciaux en ligne avec une année 2023 solide ;
- La contribution de la livraison en 2024 de 2,1 Mds€ de projet couvrant les centres commerciaux, les bureaux et le résidentiel ;
- L'augmentation des revenus variables, y compris ceux de Westfield Rise ;
- L'impact des grands événements biennaux et des Jeux Olympiques et Paralympiques, soutenant l'activité C&E en 2024 ;
- Une discipline continue en termes de coûts ;
- La légère hausse des coûts de financement avec l'effet année pleine des fonds levés en 2023 et une moindre rémunération de ses liquidités ;
- L'impact année pleine du coût de l'hybride suite à l'offre d'échange réalisée en 2023 de la Perp-NC23 en un nouvel instrument hybride et la réinitialisation du coupon de la tranche restante de la Perp-NC23 ; et
- L'impact des cessions dans le cadre du plan de désendettement en cours.

Ces prévisions n'incluent pas de cessions majeures aux États-Unis dans le cadre de la réduction radicale de son exposition financière.

Le Groupe ne prévoit pas de détérioration majeure de l'environnement macroéconomique et géopolitique.

(1) L'étude d'impact est disponible ici : <https://www.urw.com/fr-fr/presse/actualites/2024/mesurer-l-impact-de-nos-destinations>.

(2) Tenue le 30 avril 2024.

(3) Pour le traitement fiscal, veuillez vous référer aux conseillers financiers compétents.

## VISION À MOYEN TERME

Lors de sa journée des investisseurs de 2022, URW a annoncé que les loyers nets (NRI) et l'EBE des commerces de détail européens devraient atteindre les niveaux d'avant COVID<sup>(1)</sup> au courant de 2023, avec un plein effet en 2024. En excluant l'impact du change, des cessions, des livraisons de projets et de l'activité de *Design, Development and Construction* (« DD&C ») à périmètre constant, l'EBE a augmenté de +6,7 % en 2023 par rapport à 2022 et a retrouvé le niveau d'avant la pandémie de 2019. Pour 2024 et après, l'activité Bureaux & Autres du Groupe bénéficiera quant à elle de la pleine location des projets récemment achevés ainsi que des nouvelles livraisons.

L'activité C&E a été soutenue en 2023 par le retour des principaux événements en présentiel et une demande importante des consommateurs en matière d'expérience. Elle bénéficiera en 2024 de l'impact positif des salons biennaux et des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris.

Le portefeuille d'URW est à l'avant-garde du changement dans un secteur en pleine mutation. L'impact de ces évolutions sur le commerce physique comprend notamment la rationalisation des réseaux des enseignes, l'importance accrue des magasins *Flagships*, l'évolution du *mix* locatif dans les centres commerciaux, avec notamment l'accent mis sur la restauration, les loisirs et l'intégration du digital.

Les magasins physiques sont un élément essentiel de la stratégie omnicanale et *drive-to-store* des grandes marques, un rôle renforcé et confirmé par la reprise observée après la pandémie. Les dépenses des consommateurs continueront de bénéficier à la fois au commerce physique et en ligne. Les magasins situés dans des emplacements prime resteront donc clés pour l'engagement des clients, le marketing, l'image de marque et le retour des commandes, quel que soit l'endroit où la transaction a lieu.

Les magasins sont un vecteur de différenciation pour les enseignes, en leur permettant d'exprimer le sens et l'identité de la marque, en proposant des expériences marquantes tout en fournissant des conseils d'experts et des services aux consommateurs. Une présence physique permet par ailleurs aux enseignes de bénéficier d'un « effet de halo » générant des dépenses supplémentaires en ligne dans la zone de chalandise géographique des magasins ouverts. En outre, les magasins physiques permettent aux enseignes omnicanales de réduire leurs coûts grâce à la livraison (*Click & Collect*) et au retour des produits en magasin, ce qui se traduit par une amélioration de leurs marges.

Les enseignes traditionnelles comme Inditex, H&M et Foot Locker réduisent le nombre total de leurs magasins en fermant les plus petits et en se concentrant sur les sites les plus productifs, ce qui stimule la rentabilité en ligne et hors ligne. Les centres commerciaux d'URW, qui sont essentiels pour l'image de marque des enseignes et font partie intégrante de leur stratégie omnicanale et *drive-to-store*, bénéficient de cette tendance.

Les marques nées en ligne, les *Digital Native Vertical Brands* (DNVB), ont également adopté une stratégie omnicanale et reconnaissent la nécessité de points de vente physiques, pour attirer des clients de plus en plus exigeants, sélectifs et axés sur l'expérience, et développer une relation avec eux. Des enseignes telles que Freshly Cosmetics à Garbera, Horace à Westfield La Part-Dieu et Vuori à Westfield Century City, ont toutes choisi d'ouvrir des magasins dans les centres URW, reconnaissant ainsi la qualité des actifs du Groupe.

En outre, le Groupe s'est attaché à étendre son offre de restauration, de loisirs et de divertissement dans tout son portefeuille. Ces activités sont génératrices de fréquentation et augmenteront la durée de visite. URW continue d'attirer des opérateurs et des concepts de "loisirs" attractifs tels que Elite Experience à Westfield Shopping City Süd, Galaxie Barev à Westfield Chodov, le foodhall S2 à Westfield Mall of Scandinavia, Topanga Social à Westfield Topanga et Toca Social à Westfield London.

Par ailleurs, le secteur du commerce adopte de plus en plus de pratiques durables. Les enseignes accélèrent leur transition vers le développement durable pour répondre aux besoins des consommateurs, en veillant à ce que l'offre proposée corresponde à leurs attentes toujours plus grandes en matière de lieux et de produits durables.

Westfield Rise, l'agence interne de retail media du Groupe en Europe, bénéficie d'une fréquentation des centres en hausse et du déploiement d'une solution de qualification de l'audience par l'intelligence artificielle. Ceci lui permet d'augmenter les revenus issus de l'affichage média, de l'expérience de marque et de la monétisation de données et de services. Les progrès réalisés en 2023 placent Westfield Rise en position d'atteindre son objectif 2024 d'une marge nette à 100 % de 75 M€, avec 42 % du revenu budgété déjà sécurisé.

(1) Loyers nets et EBE des centres commerciaux 2019 sur le portefeuille européen stabilisé.

## 1. 1.3 Stratégie et modèle économique

**NOTRE VISION**

**CRÉER DES LIEUX DURABLES QUI RÉINVENTENT LE VIVRE ENSEMBLE**



**DANS UN ENVIRONNEMENT QUI ÉVOLUE RAPIDEMENT**

**CHANGEMENTS STRUCTURELS DU COMMERCE**

**TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE PLUS DURABLE**



**PASSANT PAR LA RÉALISATION DE 3 OBJECTIFS STRATÉGIQUES**

**NOUS CRÉONS ET OPÉRONS DES LIEUX UNIQUES ET DURABLES** en renforçant notre cœur d'activité sur les meilleurs actifs dans les villes les plus dynamiques en Europe et aux États-Unis, en maximisant la valeur de nos actifs et en accélérant la transition environnementale des villes.

**NOUS CRÉONS DU LIEN VIA DES EXPÉRIENCES PARTAGÉES EXTRAORDINAIRES ET PORTEUSES DE SENS** en développant la marque Westfield et l'expérience client, en créant de nouvelles plateformes génératrices de revenus et en intégrant le développement durable sur toute notre chaîne de valeur.

**NOUS PLAÇONS LES PERSONNES AU CŒUR DE TOUT CE QUE NOUS FAISONS** en renforçant une culture d'entreprise dynamique, permettant à nos activités de se développer et à nos collaborateurs de s'épanouir, en attirant, recrutant et fidélisant les meilleurs talents qui contribueront à la réalisation de notre ambition de développement durable et en maximisant l'impact positif sur nos communautés.



**QUI MOBILISENT NOS RESSOURCES**

**SALARIÉS**

- 2 631 salariés qualifiés
- 74 % en Europe continentale, 9 % au Royaume-Uni, 17 % aux États-Unis
- 46 % d'hommes, 54 % de femmes

**ACTIF**

- 72 centres commerciaux avec 7,2 M m<sup>2</sup> de surface locative<sup>(1)</sup> dont 49 *Flagships*
- 8 immeubles de bureaux<sup>(2)</sup> avec 0,2 M m<sup>2</sup> de surface locative<sup>(1)</sup>
- 10 sites de Congrès & Expositions avec 0,7 M de m<sup>2</sup> de surface locative<sup>(1)</sup>

**CAPITAL**

- 49,6 Mds€ de valeur de patrimoine<sup>(3)</sup>
- 20,0 Mds€ de dette nette<sup>(4)</sup>
- 1,8 % : coût moyen de la dette
- 7,8 ans : maturité moyenne de la dette<sup>(5)</sup>
- 41,8 % de ratio d'endettement<sup>(6)</sup>
- 20,8 Mds€ de capitaux propres

**PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE**

- Image de marque internationale de Westfield
- Concepts de destination « signature » du Groupe
- Un « *concept studio* » interne
- Westfield Rise, agence interne de retail media

(1) Hors actifs en cours de réaménagement, et les surfaces totales.

(2) En incluant les bureaux > à 10 000 m<sup>2</sup> et les bureaux rattachés à un centre commercial > à 15 000 m<sup>2</sup>.

(3) Sur une base proportionnelle.

(4) Sur une base IFRS.

(5) En tenant compte des lignes de crédit non utilisées (soumises aux *covenants*) et de la trésorerie disponible.

(6) Sur une base IFRS, et hors écart d'acquisition non lié à des activités de prestations de services en ligne avec les engagements financiers du Groupe en Europe.





## CONCENTRÉE SUR LA CRÉATION DE VALEUR ET LA RÉDUCTION DE L'ENDETTEMENT

### CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

- Portefeuille de projets de développement de **2,5 Mds€** dont 2,1 Mds€ livrés en 2024
- Des projets à usage mixte ambitieux, totalement intégrés au sein des communautés, comme Westfield Hamburg-Überseequartier
- Remise en question constante du statu quo en vue d'offrir la meilleure expérience client

### ACTIVITÉ LOCATIVE

- Veiller à proposer le meilleur choix d'enseignes et les meilleures marques à nos visiteurs avec **2 277** baux signés en 2023

### GESTION IMMOBILIÈRE

- Assurer des prestations de services de **grande qualité** à nos visiteurs

### CROISSANCE DE NOUVEAUX REVENUS

- Générer des **revenus additionnels** grâce aux activités d'affichage media, expérience de marque et monétisation de données et de services, notamment à travers Westfield Rise

### INVESTISSEMENTS ET DÉINVESTISSEMENTS

URW est fermement engagé dans la réduction de son endettement grâce à des cessions et une allocation rigoureuse du capital

- Cessions en Europe, conformément à sa politique de longue date en matière de rotation de capital
- Réduction radicale de son exposition financière aux États-Unis
- Contrôle des dépenses d'investissement avec des projets de développement ciblés

PERMETTRE À URW DE REDEVENIR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COTÉE DE COMMERCE LA PLUS ATTRAYANTE EN EUROPE ET D'ASSURER UNE CROISSANCE DURABLE ET UN RENDEMENT ATTRACTIF



## POUR PRODUIRE DES RÉSULTATS OPTIMAUX

### ACTIF

- **71 %** des centres commerciaux détenus et gérés sont certifiés *BREEAM In-Use*, dont **75 %** ont obtenu le score « Excellent » ou « Exceptionnel » en gestion des bâtiments (Partie 2)
- **100 %** du portefeuille du Groupe alimenté en électricité verte
- Réduction de **-30 %** de l'intensité énergétique<sup>(1)</sup>
- Réduction de **-81 %** des émissions de carbone sur les Scopes 1 et 2<sup>(1)</sup> et **-43 %** sur les Scopes 1, 2 et 3<sup>(1)</sup>

### ACTIONNAIRES ET CRÉANCIERS

- **9,62 €** : RNRAPA
- **146,70 €** : VNR EPRA par action
- Reprise de la distribution<sup>(2)</sup> en 2024 de **2,50 €** par action<sup>(3)</sup>
- **9,3x** Dette nette/EBE, en dessous du niveau de 2019

### CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS ET FRÉQUENTATION

- **+6,4 %** de croissance du chiffre d'affaires des commerçants par rapport à 2022
- **+4,9 %** de croissance de la fréquentation par rapport à 2022

### SALARIÉS

- **12,7 %** des salariés ont obtenu une promotion
- **8,4 %** des salariés ont bénéficié d'une mobilité au sein du Groupe
- **93 %** des collaborateurs ont participé à formations sur le développement durable
- **42,5 %** de femmes occupant des postes de direction en 2023

### EMPREINTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

- Contribution de **10 Mds€** au PIB européen générée par les centres commerciaux d'URW en Europe en 2022<sup>(4)</sup>
- **133 000** emplois soutenus par les centres d'URW en Europe<sup>(4)</sup>

### COMMUNAUTÉS

- **13 M€** pour soutenir 600 associations caritatives et ONG sur des thèmes tels que l'emploi et les compétences, l'inclusion sociale et l'environnement
- **2 600** personnes soutenues par des emplois et des formations ciblées dans le cadre de l'initiative *URW for Jobs*

### MOBILITÉ

- URW en tant que catalyseur de l'accélération de la mobilité à faibles émissions de carbone, avec plus de **1 500** chargeurs de véhicules électriques installés

(1) Par rapport aux niveaux de 2015.

(2) Remboursement d'apport (Article 112-1 du Code général des impôts).

(3) Sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale du 30 avril 2024, à verser le 16 mai 2024.

(4) Analyse basée sur les chiffres de 2022 pour l'Europe. Méthodologie définie par PwC Strategy& pour mesurer l'impact total des centres. L'étude d'impact est disponible ici : <https://www.urw.com/fr-fr/presse/actualites/2024/mesurer-l-impact-de-nos-destinations>.

## 1. 1.4 Présentation de l'activité

**1.4 PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ****PAR ACTIVITÉ****CENTRES COMMERCIAUX**

Au 31 décembre 2023, URW détenait 72 centres commerciaux, dont 49 actifs dits *Flagships*. URW cherche en permanence à renforcer l'attractivité de ses actifs en les redéveloppant, en améliorant l'offre commerciale (en renouvelant les enseignes) et en les repositionnant (en améliorant l'expérience client au travers d'événements exceptionnels).

Le total des loyers nets proportionnels du portefeuille de centres commerciaux en 2023 s'élève à 2 030,9 M€, soit une hausse de +0,5 %. Cette croissance est principalement portée par l'indexation, l'activité locative et la hausse des revenus variables, partiellement compensée par l'impact des cessions.

Région	Loyers nets (M€)		
	2023	2022	%
France	525,5	507,0	3,6 %
Espagne	169,0	188,3	(10,2 %)
Europe centrale	248,8	217,2	14,6 %
Autriche	111,8	109,5	2,1 %
Allemagne	126,3	128,1	(1,4 %)
Pays nordiques	102,2	98,8	3,4 %
Pays-Bas	77,5	76,8	1,0 %
Royaume-Uni	134,4	116,3	15,6 %
États-Unis	535,3	578,8	(7,5 %)
<b>Total loyers nets</b>	<b>2 030,9</b>	2 020,9	0,5 %

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

**BUREAUX & AUTRES**

URW développe et est propriétaire de grands immeubles de bureaux et hôtels dans les meilleures localisations du centre de Paris, de La Défense et d'autres zones en région parisienne. URW possède également des bureaux, des hôtels et des résidences aux États-Unis et dans certains autres pays où le Groupe exerce ses activités. Le Groupe a une approche opportuniste en matière de développement et de rénovation.

En 2023, les loyers nets proportionnels de l'activité Bureaux & Autres s'élèvent à 83,8 M€, en hausse de +14,5 % par rapport à 2022, du fait principalement de la progression de l'activité locative de Trinity à La Défense et de la croissance des activités de l'hôtel Pullman Montparnasse et des bureaux de Gaité Montparnasse en 2022.

Région	Loyers nets (M€)		
	2023	2022	%
France	65,8	53,5	22,9 %
Autres pays	14,4	15,5	(7,1 %)
États-Unis	3,6	4,1	(12,8 %)
<b>Total loyers nets</b>	<b>83,8</b>	73,2	14,5 %

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

**CONGRÈS & EXPOSITIONS**

Cette activité, située exclusivement en région parisienne, comprend la détention et la gestion immobilière des sites de Congrès & Expositions : Viparis. Viparis est un *leader* international détenu conjointement avec la Chambre de commerce et d'industrie Paris Île-de-France (CCI Paris Île-de-France), mais exploité et entièrement consolidé par URW.

Au total, 455 événements ont été organisés sur les sites Viparis au cours de l'année, contre 69 et 705 événements respectivement en 2021 et 2019. Le revenu net d'exploitation de Viparis, a atteint 131,7 M€ en 2023, contre 190,2 M€ en 2022 comprenant une contribution de 25 M€ de l'État français et 156,9 M€ en 2019. La comparaison entre 2019 et 2023 est impactée par le décalage de certains salons biennaux des années impaires aux années paires.

## RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

### LOYERS NETS ET RÉSULTAT NET RÉCURRENT

Le résultat net récurrent ajusté par action (RNRAPA) s'élève à 9,62 €, en hausse de +3,3 % par rapport à 2022, soit +0,31 € par action. Les principaux moteurs de l'évolution du résultat ont été les bonnes performances opérationnelles dans le commerce de détail et les bureaux, la réduction des frais de fonctionnement et financiers, partiellement compensée par les cessions, la baisse de l'activité C&E en raison du caractère saisonnier de l'activité et l'augmentation du coût des instruments hybrides.

(M€)	Exercice 2023	Exercice 2022	Croissance	Croissance à périmètre constant*
Centres Commerciaux	2 030,9	2 020,9	0,5 %	8,0 % <sup>(a)</sup>
Bureaux & Autres	83,8	73,2	14,5 %	22,1 %
Congrès & Expositions	95,4	132,3	(27,9 %)	n.m.
Loyers nets	2 210,1	2 226,3	(0,7 %)	7,3 % <sup>(b)</sup>
Résultat net récurrent (part du Groupe)	1 408,9	1 339,3	5,2 %	

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

\* « Loyers nets à périmètre constant » : loyers nets, à l'exclusion des acquisitions, cessions, transferts vers et en provenance du portefeuille de développement (extensions, nouveaux actifs ou rénovation d'un actif dont les travaux entraînent un arrêt de l'exploitation), et tout autre changement donnant lieu à des évolutions de surfaces et d'écarts de change au cours des périodes sous revue.

(a) Hors aéroports.

(b) Aéroports inclus.

(€)	Exercice 2023	Exercice 2022	Croissance
Résultat net récurrent par action	10,14	9,66	5,0 %
Résultat net récurrent ajusté par action	9,62	9,31	3,3 %

## VALORISATION PAR ACTIVITÉ

Valorisation du patrimoine – 31/12/2023	Proportionnelle		IFRS		Part du Groupe	
	M€	%	M€	%	M€	%
Centres Commerciaux	42 775	86 %	41 269	86 %	36 539	88 %
Bureaux & Autres	3 155	6 %	2 881	6 %	2 855	7 %
Congrès & Expositions	2 572	5 %	2 574	5 %	1 333	3 %
Activités de services	1 072	2 %	1 072	2 %	1 015	2 %
<b>Total</b>	<b>49 574</b>	<b>100 %</b>	<b>47 796</b>	<b>100 %</b>	<b>41 742</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## 1. 1.4 Présentation de l'activité

## VALORISATION PAR ACTIVITÉ ET RÉGION

Valorisation du portefeuille de Centres Commerciaux	31/12/23		31/12/22	
	M€	%	M€	%
France	12 521	29 %	13 409	30 %
Espagne	3 583	8 %	3 627	8 %
Europe centrale	4 954	12 %	4 837	11 %
Autriche	2 147	5 %	2 254	5 %
Allemagne	3 196	7 %	3 104	7 %
Pays nordiques	2 564	6 %	2 649	6 %
Pays-Bas	1 623	4 %	1 662	4 %
Royaume-Uni	2 489	6 %	2 359	5 %
États-Unis	9 697	23 %	11 310	25 %
<b>Total</b>	<b>42 775</b>	<b>100 %</b>	<b>45 209</b>	<b>100 %</b>

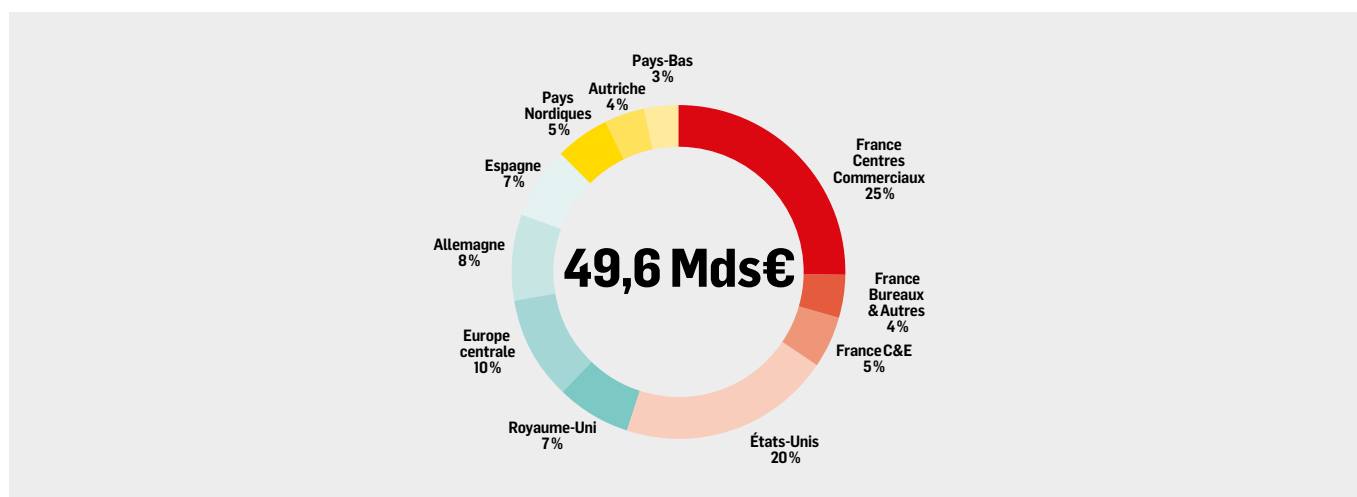
Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Valorisation du portefeuille Bureaux & Autres	31/12/23		31/12/22	
	M€	%	M€	%
France	1 853	59 %	2 136	64 %
Autres pays	703	22 %	531	16 %
Royaume-Uni	529	17 %	492	15 %
États-Unis	69	2 %	186	6 %
<b>Total</b>	<b>3 155</b>	<b>100 %</b>	<b>3 346</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Le graphique ci-dessous montre la répartition de la valeur du patrimoine en proportionnelle par région au 31 décembre 2023 :

## VALEUR DU PATRIMOINE



Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.



## PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du portefeuille de projets de développement d'URW entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023 :

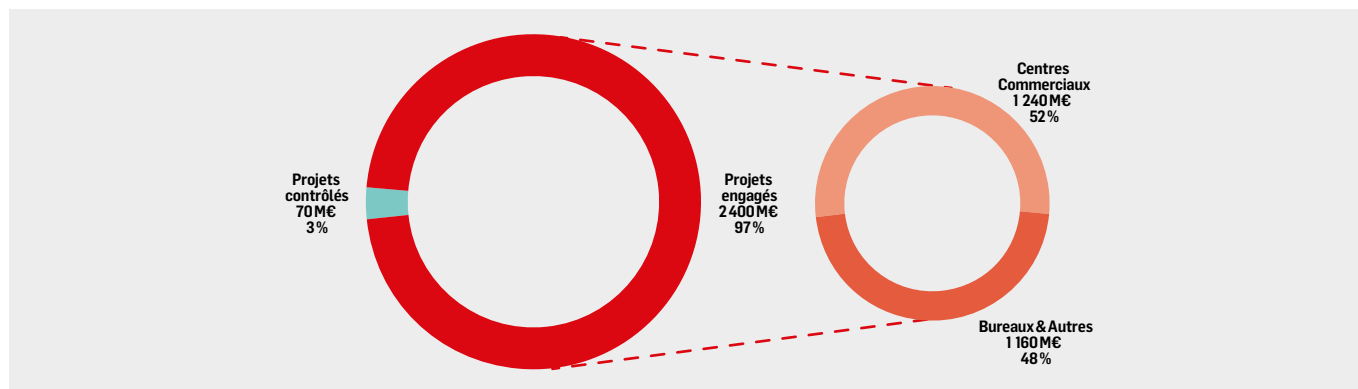
(en Mds€)	31/12/2023	31/12/2022
Projets engagés <sup>(a)</sup>	2,4	2,4
Projets contrôlés <sup>(b)</sup>	0,1	0,7
<b>Coût total d'investissement d'URW</b>	<b>2,5</b>	<b>3,1</b>

(a) Les projets engagés sont ceux pour lesquels URW est propriétaire du foncier ou des droits de construction et a obtenu :

- Toutes les autorisations administratives et tous les permis nécessaires ;
- Les approbations des partenaires de *joint-venture* (le cas échéant) ;
- Les accords des organes de décision internes d'URW pour démarrer les travaux de construction de superstructure ; et
- Pour lesquels lesdits travaux ont commencé.

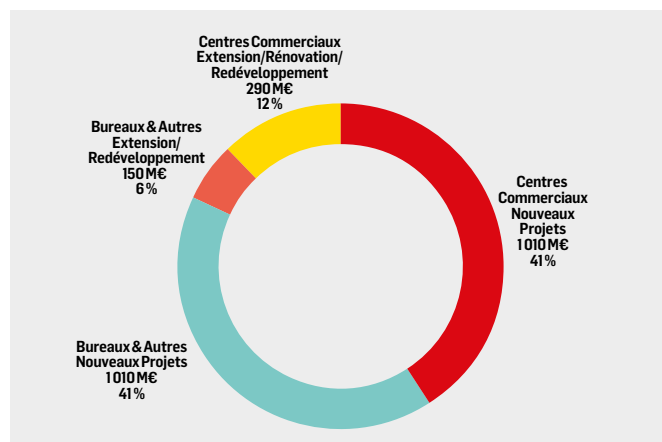
(b) Les projets contrôlés sont ceux qui sont à un stade d'études avancé, pour lesquels URW contrôle les droits de propriété foncière ou de construction, et où toutes les autorisations administratives requises ont été déposées ou devraient l'être prochainement. Rien ne garantit que ces projets deviendront des projets « engagés », car ils devront obtenir toutes les autorisations administratives requises, ainsi que celles des partenaires de *joint-venture* (le cas échéant) et des organes directeurs d'URW préalablement au lancement des travaux de la superstructure. Au-delà des autorisations administratives, le Groupe se réserve le droit de décider de les lancer ou non, selon la nécessité ou la conjoncture. URW pourrait notamment lancer ces projets avec des partenaires en *joint-venture*.

### PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT PAR PHASE DE PROJET<sup>(1)</sup>

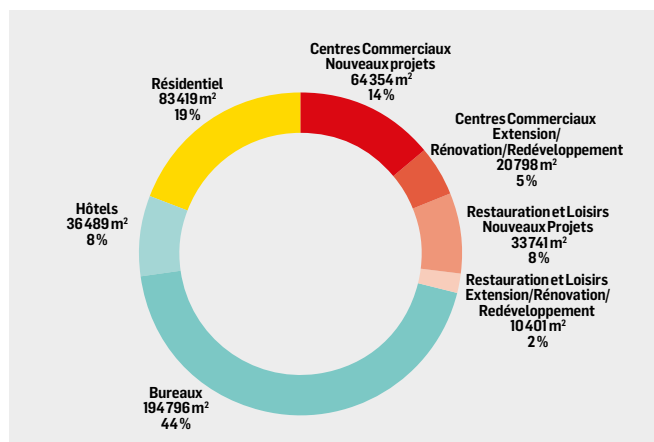


### PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT PAR CATÉGORIE ET PAR RÉGION<sup>(1)</sup>

#### COÛT TOTAL D'INVESTISSEMENT D'URW (2 470 M€)



#### SURFACE LOCATIVE (4 43 999 M<sup>2</sup>)



(1) Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## 1. 1.5 Portefeuille d'actifs

## 1.5 PORTEFEUILLE D'ACTIFS

## 1.5.1 FRANCE : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface locative du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Centres Commerciaux de la région parisienne</b>											
<b>Westfield Les 4 Temps</b> (La Défense) Auchan, C&A, H&M, Apple, Zara ; 234 boutiques et un complexe cinématographique	140 000	4 234 <sup>(1)</sup>	11,4 <sup>(1)</sup>	1992 1995 1999 2011 2016 2019 2020 2021	(C) 1981 (R) 2006/08 (R) 2020/23	96,6 %	134 900	53 %	100 %	134 900	IG
<b>Westfield Vélizy 2</b> (Vélizy-Villacoublay) Auchan, Printemps, Fnac, Apple ; 185 boutiques et un complexe cinématographique	131 800	6 460	8,3 <sup>(1)</sup>	1994 2007	(R) 2005/07 (C) 2019	95,6 %	94 200	100 %	100 %	94 200	IG
<b>Westfield Parly 2</b> (Le Chesnay-Rocquencourt) Printemps, BHV, Fnac, Decathlon, Truffaut, Apple ; 185 boutiques et un complexe cinématographique	130 000	4 620	8,4 <sup>(1)</sup>	2004 2012 2018	(C) 1969/87 (R) 2011 (R) 2015 (C) 2017 (C) 2019	96,6 %	104 300	50 %	100 %	104 300	IG
<b>Westfield Carré Sénart</b> (Lieuxaint) Carrefour, Galeries Lafayette, Apple, H&M, Fnac ; 205 boutiques, un complexe cinématographique	122 400	6 310	3,6 <sup>(1)</sup>	1999	(C) 2002 (C) 2012 (R) 2017 (C) 2019	93,5 %	96 300	55 %	100 %	96 300	IG
<b>Westfield Rosny 2</b> (Rosny-sous-Bois) Carrefour, Galeries Lafayette, Fnac, C&A, Apple ; 171 boutiques et un complexe cinématographique	113 700	6 180	11,1 <sup>(1)</sup>	1994 2001 2010 2016 2018	(C) 1973 (R) 1997 (C) 2011 (R) 2016	97,8 %	32 600 28 600 20 200	26 % 100 % 50 %	26 % 100 % 100 %	8 500 28 600 20 200	IG & MEQ-CE
<b>Aéroville</b> (Tremblay-en-France) Auchan, H&M, New Yorker, Furet du Nord, Pathé, La Tête Dans Les Nuages ; 204 boutiques et un complexe cinématographique	85 100	4 700	4,0 <sup>(1)</sup>	n/a	(C) 2013	n/a	85 100	46 %	n/a	n/a	MEQ-EA
<b>Westfield Forum des Halles</b> (Paris 1 <sup>er</sup> ) Fnac, UGC, H&M, Zara, LEGO, Bershka, Monoprix, Intersport, Nike ; 161 boutiques et un complexe cinématographique	77 500	1 417	15,2 <sup>(1)</sup>	1994 2010 2016 2022	(C) 1979/86 (R) 1996 (C) 2016 (R) 2022	98,8 %	77 500	65 %	100 %	77 500	IG
<b>So Ouest</b> (Levallois-Perret) Leclerc, Boulanger, H&M ; 105 boutiques et un complexe cinématographique	57 300	1 740 <sup>(1)</sup>	8,7	2006 2010	(C) 2012	n/a	51 300	46 %	n/a	n/a	MEQ-EA
<b>Ulis 2</b> (Les Ulis) Carrefour, Action, Normal, Intersport ; 96 boutiques et un complexe cinématographique	53 700	2 734 <sup>(1)</sup>	2,5	1994	(C) 1973 (R) 1998	95,2 %	24 900	100 %	100 %	24 900	IG
<b>Les Ateliers Gaîté</b> (Paris 14 <sup>ème</sup> ) Darty, Leclerc, Food Society, Mr Bricolage ; 56 boutiques	29 500	1 370 <sup>(2)</sup>	5,1 <sup>(1)</sup>	1998	(C) 1976 (R) 2000/01 (R) 2022	92,0 %	29 500	100 %	100 %	29 500	IG
<b>CNIT</b> (La Défense) Fnac, Decathlon, Monoprix ; 27 boutiques	29 100	880 <sup>(3)</sup>	11,7 <sup>(1)</sup>	1999	(C) 1989 (R) 2009	94,1 %	29 100	100 %	100 %	29 100	IG
<b>L'Usine Mode et Maison</b> (Vélizy-Villacoublay) Action, Galeries Lafayette ; 62 boutiques	21 100	1 220	6,2	2005	(C) 1986 (R) 2011	67,4 %	21 100	100 %	100 %	21 100	IG
<b>Carrousel du Louvre</b> (Paris 1 <sup>er</sup> ) Autogrill, Ladurée, Swatch, Pandora, Comédie Française, Fragonard ; 36 boutiques	13 400	669 <sup>(1)(4)</sup>	6,8	1999	(C) 1993 (R) 2009	94,3 %	13 400	100 %	100 %	13 400	IG
<b>Sous-total Centres Commerciaux de la région parisienne</b>										<b>682 500</b>	

Zone de chalandise : déterminée selon le modèle de gravité CACI(\*) ou située à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Parkings non détenus par URW.

(2) Les parkings de Gaîté Montparnasse sont partagés entre l'hôtel Pullman, la galerie marchande Gaîté et les bureaux.

(3) Les parkings sont détenus par le CNIT C&E et partagés entre le CNIT C&E, le CNIT Bureaux et le CNIT Commerces.

(4) Le parking du Carrousel du Louvre est partagé entre le centre commercial et le centre des expositions.

## 1.5 Portefeuille d'actifs

1.

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface locative du centre(m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Centres Commerciaux français de province</b>											
<b>Westfield La Part-Dieu</b> (Lyon) Carrefour, Galeries Lafayette, Decathlon, Primark, FNAC ; 258 boutiques et un complexe cinématographique	161 800	3 090	3,9 <sup>(1)</sup>	2004 2016	(C) 1975 (R) 2001/02 (C) 2009/10 (R) 2011 (C)(R) 2020	96,5 %	118 900	100 %	100 %	118 900	IG
<b>La Toison d'Or</b> (Dijon) Primark, Carrefour, Zara, Boulanger, Cultura, Apple ; 167 boutiques	79 100	3 700	1,2 <sup>(1)</sup>	1994 2017	(C) 1990 (C) 2013	n/a	49 600	46 %	n/a	n/a	MEQ-EA
<b>Westfield Euralille</b> (Lille) Carrefour, Primark, Zara, H&M, Intersport ; 132 boutiques	68 000	2 910 <sup>(1)</sup>	3,7 <sup>(1)</sup>	1993	(C) 1994 (R) 2015	96,5 %	51 800	76 %	100 %	51 800	IG
<b>Rennes Alma</b> (Rennes) Carrefour, Printemps, Zara, Conforama ; 115 boutiques	55 800	2 690	1,3 <sup>(1)</sup>	2005 2007 2020	(C) 1971 (R) 1990 (C) 2013	n/a	41 800	46 %	n/a	n/a	MEQ-EA
<b>Lyon Confluence</b> (Lyon) Carrefour, Joué Club, Zara, Apple ; 92 boutiques et un complexe cinématographique	53 500	1 490	2,7		(C) 2012	n/a	53 500	46 %	n/a	n/a	MEQ-EA
<b>La Valentine</b> (Marseille) Printemps, Darty ; 70 boutiques	30 000	1 600	1,4	2007 2017 2018	(C) 1982 (R) 1999 (R) 2015	97,9 %	9 800	100 %	100 %	9 800	IG
<b>Sous-total Centres Commerciaux français de province</b>										<b>180 500</b>	
<b>Autres exploitations en France</b>											
<b>Bel-Est</b> (Bagnole) Auchan ; 58 boutiques	48 900	2 000	3,8	2010	(C) 1992	80,7 %	500 5 000	100 % 35 %	100 % 35 %	500 1 750	IG & MEQ-CE
<b>Aquaboulevard</b> (Paris 15 <sup>ème</sup> ) Decathlon, parc aquatique, centre de remise en forme, espace événementiel, McDonald's 3 boutiques et un complexe cinématographique	40 600	948	n/a	2006 2008 2009 2022 (cinéma Gaumont)	(C) 1990	100,0 %	38 400	49 %	49 %	18 800	MEQ-CE
<b>Maine Montparnasse</b> (Paris 15 <sup>ème</sup> ) 1 boutique	35 500	1 900	n/a	2007	n/a	0,0 %	190	100 %	100 %	190	IG
<b>Villabé</b> (Villabé) Carrefour ; 56 boutiques	35 400	2 900	1,3	2010 2012 2013 2015	(C) 1992	78,5 %	3 500 5 800	100 % 49 %	100 % 49 %	3 500 2 800	IG & MEQ-CE
<b>Sous-total Autres exploitations en France</b>										<b>27 540</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>890 540</b>	

Zone de chalandise : déterminée selon le modèle de gravité CACI(\*) ou située à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Parkings non détenus par URW.

## 1. 1.5 Portefeuille d'actifs

## 1.5.2 FRANCE : CONGRÈS &amp; EXPOSITIONS

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Principales caractéristiques	Méthode de consolidation
<b>Propriété et exploitation du fonds de commerce</b>									
<b>Paris Nord Villepinte</b>	246 300	12 700	2008	(C) Hall 7 en 2010	50 %	100 %	246 300	9 halls d'exposition, 45 salles de conférences, dont 3 auditoriums	IG
<b>Paris Porte de Versailles</b> (Paris 15 <sup>ème</sup> )	238 900	3 900	2000	(C) Hall 5 en 2003 (R) Pavillon 7 en 2017 (C) Pavillon 6 en 2019	50 %	100 %	238 900	7 halls d'exposition (de 19 000 à 70 000 m <sup>2</sup> ), dont 1 centre de congrès avec une salle plénière de 5 200 places	IG
<b>Palais des Congrès de Paris</b> <sup>(1)</sup> (Paris 17 <sup>ème</sup> )	48 700	1 780 <sup>(2)</sup>	2008	(C) 1993	50 %	100 %	48 700	82 salles de réunion, 18 salles de conférence et 4 auditoriums	IG
<b>CNIT</b> (La Défense)	19 700	1 100 <sup>(3)</sup>	1999	(R) 2007	100 %	100 %	19 700	Espace d'exposition et de conventions	IG
<b>Espace Champerret</b> (Paris 17 <sup>ème</sup> )	8 500	1 480 <sup>(2)</sup>	1989/1995	(R) 2008	50 %	100 %	8 500	Espace d'exposition (salons)	IG
<b>Carrusel du Louvre</b> (Expos) (Paris 1 <sup>er</sup> )	6 600	4 300 <sup>(2)</sup>	1999	(C) 1993 (R) 2016	100 %	100 %	6 600	Espace d'exposition (salons, défilés, événements d'entreprise)	IG
<b>Espace Grande Arche</b> (La Défense)	5 000	n/a	2001	(R) 2003	50 %	100 %	5 000	Espace modulable de 5 000 m <sup>2</sup>	IG
<b>Exploitation du fonds de commerce</b>									
<b>Paris, Le Bourget</b>	79 700	8 500	2008	(C) 1952 (C) 2005 (R) Hall 3 en 2023	50 %	100 %	n/a	4 halls d'exposition, 7 salles de conférence, dont 1 auditorium et 1 espace hall d'exposition	IG
<b>Palais des Congrès d'Issy-les-Moulineaux</b>	3 000	n/a	2009	(R) 2018	48 %	100 %	n/a	14 salles de conférence, dont 1 auditorium	IG
<b>Hôtel Salomon de Rothschild</b> (Paris 8 <sup>ème</sup> )	1 300	n/a	2014	(R) 2007 (R) 2010 (R) 2016	25 %	n/a	n/a	8 chambres du 18 <sup>e</sup> siècle, 1 salle de réception	MEQ-EA
<b>Palais des Sports</b> (Paris 15 <sup>ème</sup> )	n/a	n/a	2002	(C) 1960	25 %	50 %	n/a	Salle de spectacle ou de congrès modulable de 2 000 à 4 200 sièges	MEQ-CE
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>573 700</b>		

(1) Incluant Les Boutiques du Palais.

(2) Parkings non détenus par URW.

(3) Les parkings sont détenus par le CNIT C&amp;E et partagés entre CNIT C&amp;E, CNIT Bureaux et CNIT Commerces.

## 1.5 Portefeuille d'actifs

1.

## 1.5.3 FRANCE : BUREAUX &amp; AUTRES

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface totale du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Principaux locataires (selon le revenu locatif)	Méthode de consolidation
<b>Paris et quartier central des affaires de l'Ouest parisien</b>											
<b>Paris 15<sup>ème</sup></b>											
Le Sextant	13 400	144	2009	(C) 1998	79,6 %	13 400	49 %	49 %	6 600	Direct Energie, Just EAT	MEQ-CE
<b>Sous-total Paris QCA</b>									<b>6 600</b>		
<b>Paris – La Défense</b>											
Trinity	50 000	315	2012	(C) 2020	96,6 %	49 200	100 %	100 %	49 200	Crédit Mutuel Arkéa, Technip FN-Power, Sopra Steria, Altitude, Mylan	IG
CNIT (Bureaux)	38 500	1 123 <sup>(1)</sup>	1999	(R) 2009	98,2 %	38 500	100 %	100 %	38 500	SNCF, ESSEC, IFSI, Châteaufort	IG
Les Villages de l'Arche	19 800	841	1999	(R) 2006 (R) 2020 <sup>(2)</sup>	29,8 %	19 800	100 %	100 %	19 800	Gegenesis, SMI, Groupe Lucien	IG
CNIT (Hôtel)	10 800	n/a	1999	(R) 2009	100,0 %	10 800	100 %	100 %	10 800	Hilton	IG
Lightwell <sup>(3)(4)</sup>	n/a	147	1999	(R) 2010	n/a	n/a	100 %	100 %	n/a		IG
<b>Sous-total Paris - La Défense</b>									<b>118 300</b>		
<b>Paris et dans la région Ouest</b>											
Pullman Paris-Montparnasse (Hotel) (Paris 14 <sup>ème</sup> )	51 300	n/a	1998	(R) 2012 (R) 2021	100,0 %	51 300	100 %	100 %	51 300	Pullman Hotel	IG
Gaîté-Montparnasse (Bureaux) (Paris 14 <sup>ème</sup> )	12 500	n/a	1998	(C) 2022	100,0 %	12 500	100 %	100 %	12 500	Wojo	IG
29, rue du Port (Nanterre)	8 200	90	2010	(C) 1989	100,0 %	8 200	100 %	100 %	8 200	Xylem Water Solutions France	IG
<b>Sous-total des autres bureaux à Paris et dans la région Ouest</b>									<b>72 000</b>		
<b>Autres</b>											
Tour Rosny (Rosny-sous-bois)	13 600	200	2017 2018	(C) 1975	48,1 %	13 600	100 %	100 %	13 600		IG
<b>Sous-total Autres</b>									<b>13 600</b>		
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>									<b>210 500</b>		

(1) Les parkings sont détenus par le CNIT C&E et partagés entre le CNIT C&E, le CNIT Bureaux et le CNIT Commerces.

(2) Pour une partie du Village 5.

(3) L'ancien nom de l'actif est Michelet-Galilée.

(4) En cours de réaménagement.

## 1. 1.5 Portefeuille d'actifs

## 1.5.4 EUROPE CENTRALE : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface locative du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>République tchèque</b>											
<b>Centrum Cerny Most</b> (Prague) Decathlon, Peek & Cloppenburg, H&M, M&S, Nespresso ; 182 boutiques et un complexe cinématographique (Cinestar)	107 600	3 720	2,7	2000	(C) 1997 (C) 2013	98,1 %	107 600	100 %	100 %	107 600	IG
<b>Westfield Chodov</b> (Prague) H&M, Peek & Cloppenburg, M&S, Zara, Victoria's Secret, Rituals ; 297 boutiques et un complexe cinématographique (Cinema City)	101 600	3 429	3,5	2005 2014	(C) 2005 (C)(R) 2014 (C)(R) 2017	98,1 %	101 600	100 %	100 %	101 600	IG
<b>Metropole Zlicin</b> (Prague) Peek & Cloppenburg, Reserved, Rituals, Gant ; 129 boutiques et un complexe cinématographique (Cinema City)	54 100	1 800	1,8	2017	(C) 2002 (C) 2004	100,0 %	54 100	50 %	50 %	27 050	MEQ-CE
<b>Sous-total des Centres Commerciaux en République tchèque</b>										<b>236 250</b>	
<b>Pologne</b>											
<b>Westfield Arkadia</b> (Warsaw) Zara, Peek & Cloppenburg, H&M, Victoria's Secret, Douglas, Mango ; 221 boutiques et un complexe cinématographique (Cinema City)	117 500	3 900	4,3	2010	(C) 2004 (C) 2017	99,4 %	79 800	100 %	100 %	79 800	IG
<b>Westfield Mokotow</b> (Warsaw) Carrefour, Peek & Cloppenburg, H&M, Zara, RTV EURO AGD ; 220 boutiques et un complexe cinématographique (Cinema City)	68 300	2 226	3,9	2003 2011	(C) 2000 (C) 2002 (C) 2006 (C) 2013	97,4 %	68 300	100 %	100 %	68 300	IG
<b>Zlote Tarasy<sup>(1)</sup></b> (Warsaw) Van Graaf, Zara, Reserved, H&M, Peek & Cloppenburg ; 185 boutiques et un complexe cinématographique (Cinema City)	66 400	1 132	2,7	2007 2012 2013	(C) 2007	n/a	66 400	100 %	n/a	n/a	MEQ-EA
<b>Wroclavia</b> (Wrocław) Peek & Cloppenburg, H&M, Reserved, Zara, Carrefour, CCC ; 176 boutiques et un complexe cinématographique (Cinema City)	65 300	1 960	1,4		(C) 2017	99,1 %	65 300	100 %	100 %	65 300	IG
<b>CH Ursynow</b> (Warsaw) Auchan, OBI, Zdrofit, RTV EURO AGD ; 29 boutiques	46 700	1 682	1,7	2014	(C) 1998	96,1 %	46 700	50 %	50 %	23 400	MEQ-CE
<b>Wilenska</b> (Warsaw) RTV EURO AGD, New Yorker, Reserved, Pepco, Deichmann ; 83 boutiques	41 300	1 100	3,2	2010	(C) 2002	98,5 %	19 600	100 %	100 %	19 600	IG
<b>Sous-total des Centres Commerciaux en Pologne</b>										<b>256 400</b>	
<b>Slovaquie</b>											
<b>Aupark</b> (Bratislava) Peek & Cloppenburg, Zara, H&M, Douglas, Lindex ; 204 boutiques et un complexe cinématographique (Cinema City)	59 200	1 883	1,2	2006 2011 2018	(C) 2001 (R) 2015	97,0 %	59 200	13 %	13 %	7 700	MEQ-CE
<b>Sous-total des Centres Commerciaux en Slovaquie</b>										<b>7 700</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>500 350</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Non gérés par URW.



## 1.5 Portefeuille d'actifs

1.

## 1.5.5 EUROPE CENTRALE : BUREAUX &amp; AUTRES

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Surface totale du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Pologne</b>								
<b>Bureaux de Wilenska</b> (Varsovie)	13 600	2010	(C) 2002	4 800	100 %	100 %	4 800	IG
<b>Bureaux de Wroclavia</b> (Wroclaw)	8 500		(C) 2017	8 500	100 %	100 %	8 500	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>13 300</b>	

## 1.5.6 ESPAGNE : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface locative du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Espagne</b>											
<b>Westfield Parquesur</b> (Madrid) Apple, IKEA, Primark, Leroy Merlin MediaMarkt, Fnac ; 239 boutiques et un complexe cinématographique	159 000	5 800	4,6	1994	(C) 1989 (R) 2005 (R) 2023	99,1 %	130 300	100 %	100 %	130 300	IG
<b>Bonaire</b> (Valencia) Primark, Zara, C&A, Cinesa Luxe, Fnac ; 150 boutiques et un complexe cinématographique	135 000	5 208	1,5	2001	(C) 2001 (R) 2003 (R) 2012 (R) 2016	99,3 %	57 600	100 %	100 %	57 600	IG
<b>Westfield La Maquinista</b> (Barcelona) Zara, MediaMarkt, Dyson, Apple, Leroy Merlin ; 222 boutiques et un complexe cinématographique	94 500	4 614	3,6	2008	(C) 2000 (C) 2010 (R) 2012 (R) 2021 (R) 2022 (R) 2023	98,7 %	79 700	51 %	100 %	79 700	IG
<b>La Vaguada</b> (Madrid) Zara, IKEA, Nike, Fnac, JD Sports, Sfera ; 241 boutiques et un complexe cinématographique	87 000	3 600	5,3	1995	(C) 1983 (R) 2003 (R) 2023	98,0 %	39 800	100 %	100 %	39 800	IG
<b>Westfield Glòries</b> (Barcelona) H&M, Zara, IKEA, Pull&Bear, Fnac, Uniqlo ; 136 boutiques et un complexe cinématographique	70 100	2 476 <sup>(1)</sup>	2,7	1998	(C) 1995 (R) 2001 (R) 2014/15 (R) 2016 (R) 2017	100,0 %	42 200	100 %	100 %	42 200	IG
<b>Garbera</b> (San Sebastian) MediaMarkt, Forum, H&M, Zara, Primark ; 80 boutiques et un complexe cinématographique	59 400	3 600	0,5	2002	(C) 1997 (R) 2002 (R) 2014 (R) 2021 (R) 2022 (R) 2023	96,1 %	45 200	100 %	100 %	45 200	IG
<b>Splau</b> (Barcelona) Primark, MediaMarkt, Zara, Mercadona, Ilusiona ; 157 boutiques et un complexe cinématographique	56 000	2 848	2,3	2011	(C) 2010	99,5 %	56 000	100 %	100 %	56 000	IG
<b>Equinoçcio</b> (Madrid) Decathlon, Ilusiona, Casa, Pepco, Fit Up ; 34 boutiques et un complexe cinématographique	36 800	1 476	5,2	1998	(C) 1998 (R) 2000/08 (C) 2012 (R) 2015	87,0 %	33 800	100 %	100 %	33 800	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>484 600</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Parkings détenus en partie par URW.

## 1. 1.5 Portefeuille d'actifs

## 1.5.7 ESPAGNE : BUREAUX &amp; AUTRES

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Surface totale du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Espagne</b>								
<b>Bureaux de La Vaguada</b> (Madrid)	10 300	2018		10 300	100 %	100 %	10 300	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>10 300</b>	

## 1.5.8 PAYS NORDIQUES : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface locative du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Suède</b>											
<b>Westfield Mall of Scandinavia</b> (Greater Stockholm) Tesla, Filmstaden, Uniqlo, H&M, Åhlens ; 218 boutiques et un complexe cinématographique	106 000	3 700	1,7		(C) 2015	93,7 %	106 000	100 %	100 %	106 000	IG
<b>Westfield Täby Centrum</b> (Greater Stockholm) Apple, Filmstaden, H&M, ICA, SATS ; 258 boutiques et un complexe cinématographique	85 100	2 670	0,9	1997	(C) 1968/69 (R) 1975 (R) 1992 (R) 2015	93,2 %	85 100	100 %	100 %	85 100	IG
<b>Nacka Forum</b> (Greater Stockholm) H&M, Jumpyard, MediaMarkt, SATS, MIO ; 130 boutiques	56 200	1 750	1,0	1996	(C) 1990 (R) 1997 (R) 2008	94,6 %	56 200	100 %	100 %	56 200	IG
<b>Sous-total des Centres Commerciaux en Suède</b>									<b>247 300</b>		
<b>Danemark</b>											
<b>Fisketorvet</b> (Copenhague) Føtex Hypermarket, Silvan, Bahne, Sport24 ; 105 boutiques et un complexe cinématographique	56 100	1 600	1,1	2000	(C) 2000 (R) 2013	90,8 %	56 100	100 %	100 %	56 100	IG
<b>Sous-total des Centres Commerciaux au Danemark</b>									<b>56 100</b>		
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>									<b>303 400</b>		

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

## 1.5.9 PAYS NORDIQUES : BUREAUX &amp; AUTRES

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Surface totale du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Suède</b>								
<b>Nacka Forum</b> (agglomération de Stockholm)	14 300	1996	(C) 1990 (R) 1997 (R) 2008	14 300	100 %	100 %	14 300	IG
<b>Täby Centrum</b> (agglomération de Stockholm)	10 700	1997	(C) 1968/69 (R) 1975 (R) 1992	10 700	100 %	100 %	10 700	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>25 000</b>	

## 1.5.10 AUTRICHE : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPR)	Surface locative du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Autriche</b>											
<b>Westfield Shopping City Süd</b> (Vienna) Zara, H&M, Primark, Peek & Cloppenburg, MediaMarkt ; 302 boutiques et un complexe cinématographique	205 400	9 704	2.1	2008	(C) 1976 (C) 2002 (C) 2012 (R) 2013 (R) 2023	96.4 %	143 700	55 %	100 %	143 700	IG
<b>Westfield Donau Zentrum</b> (Vienna) Interspar, Zara, H&M, Peek & Cloppenburg, C&A ; 257 boutiques, un complexe cinématographique et un hôtel	127 600	3 000	1.8	2003	(C) 1975 (C) 2000 (C) 2006 (C) 2008 (C) 2010	98.3 %	127 600	100 %	100 %	127 600	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>271 300</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

## 1.5.11 AUTRICHE : BUREAUX & AUTRES

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Surface totale du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Autriche</b>								
<b>Donauzentrum</b> (Vienne)	10 000	2003	(C) 1975 (C) 1985	10 000	100 %	100 %	10 000	IG
<b>Shopping City Süd</b> (Vienne)	9 000	2008	(C) 1989	9 000	55 %	100 %	9 000	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>19 000</b>	

## 1. 1.5 Portefeuille d'actifs

## 1.5.12 ALLEMAGNE : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface locative du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Allemagne</b>											
<b>Westfield Centro</b> (Oberhausen) Galeria Karstadt Kaufhof, H&M, Mango, Sinn, TK Maxx, Wormland, Zara ; 216 boutiques et un complexe cinématographique	259 700	12 000	3,1	2014	(C) 1996	98,5 %	252 900	50 %	50 %	126 800	MEQ-CE
<b>Ruhr Park</b> (Bochum) Baltz, Galeria Karstadt Kaufhof, H&M, Kaufland, MediaMarkt, New Yorker, Sinn ; 160 boutiques et un complexe cinématographique	118 800	4 750	3,2	2012	(C) 1964 (R) 2015	98,9 %	110 100	65 %	100 %	110 100	IG
<b>Pausdorf Center</b> (Leipzig) C&A, Decathlon, H&M, Kaufland, MediaMarkt, Müller ; 175 boutiques	113 700	7 300	0,8	2012	(C) 1994 (R) 2012	88,9 %	113 700	25,5 %	50 %	56 900	MEQ-CE
<b>Gropius Passagen</b> (Berlin) Kaufland, MediaMarkt, Müller, Primark, Woolworth ; 145 boutiques et un complexe cinématographique	95 200	2 014	3,0	2012	(C) 1964 (R) 1997 (R) 2019	n/a	95 200	10,5 %	n/a	n/a	MEQ-EA
<b>Höfe am Brühl</b> (Leipzig) Fischer, H&M, MediaMarkt, Müller, New Yorker, Lidl ; 129 boutiques	50 600	820	0,8	2012	(C) 2012	93,2 %	50 600	51 %	100 %	50 600	IG
<b>Pasing Arcaden</b> (Munich) C&A, Esprit, H&M, Hit, MediaMarkt, Müller, ALDI ; 141 boutiques	46 300	950	2,1	2012	(C) 2011 (C) 2013	96,1 %	46 300	51 %	100 %	46 300	IG
<b>Palais Vest</b> (Recklinghausen) C&A, H&M, Kaufland, MediaMarkt, Reserved ; 117 boutiques	45 900	970	2,2	2012	(C) 2014	91,3 %	45 900	51 %	100 %	45 900	IG
<b>Minto</b> (Mönchengladbach) H&M, Mango, Müller, Saturn, Sportscheck, Superdry ; 124 boutiques	41 300	905	1,3	2012	(C) 2015	97,7 %	41 300	51 %	100 %	41 300	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>477 900</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

## 1.5.13 ALLEMAGNE : BUREAUX &amp; AUTRES

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Surface totale du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Allemagne</b>								
<b>Pasing Arcaden</b> (Munich)	6 800	2012		6 800	51 %	100 %	6 800	IG
<b>Höfe am Brühl</b> (Leipzig)	4 900	2012	(C) 2012	4 900	51 %	100 %	4 900	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>11 700</b>	

## 1.5.14 PAYS-BAS : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface locative du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Pays-Bas</b>											
<b>Westfield Mall of the Netherlands</b> (the Hague region) Albert Heijn, Jumbo, MediaMarkt, Peek & Cloppenburg, Zara ; 259 boutiques et un complexe cinématographique	125 500	3 776 <sup>(1)</sup>	4,0	1990	(C) 1971 (R) 2021	96,6 %	114 300	100 %	100 %	114 300	IG
<b>Stadshart Zoetermeer</b> (Zoetermeer) Albert Heijn XL, HEMA, Kruidvat, MediaMarkt, Primark ; 123 boutiques	84 100	3 214 <sup>(1)</sup>	2,4	1983	(C) 1983 (R) 2005	95,8 %	53 900	100 %	100 %	53 900	IG
<b>Stadshart Amstelveen</b> (Amstelveen) Albert Heijn, De Bijenkorf, H&M, HEMA, Zara ; 151 boutiques	81 800	2 775 <sup>(1)</sup>	2,7	2005	(C) 1960 (R) 1998	97,2 %	59 200	100 %	100 %	59 200	IG
<b>Sous-total des centres commerciaux aux Pays-Bas</b>										<b>227 400</b>	
<b>Autres exploitations aux Pays-Bas</b>											
<b>In den Vijfhoek</b> (Oldenzaal) Albert Heijn, Blokker, Action, Library ; 21 boutiques	7 800	70 <sup>(2)</sup>	n/a	1980	(C) 1980 (R) 2021	n/a	7 800	100 %	100 %	7 800	IG
<b>Zoetelaarpassage</b> (Almere) Tanger supermarket, Casino ; 19 boutiques	6 500	450 <sup>(2)</sup>	n/a	1983	(C) 1983 (R) 2015	n/a	6 500	100 %	100 %	6 500	IG
<b>Sous-total des autres exploitations aux Pays-Bas</b>										<b>14 300</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>241 700</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Parkings détenus en partie par URW et partagés entre le centre commercial et les bureaux.

(2) Parkings non détenus par URW.

## 1.5.15 PAYS-BAS : BUREAUX & AUTRES

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Surface totale du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Pays-Bas</b>								
<b>Stadshart Amstelveen</b> (Amstelveen)	6 100	2005/2016	(C) 1999	5 500	100 %	100 %	5 500	IG
<b>Stadshart Zoetermeer</b> (Zoetermeer)	5 700	1983/2005	n/a	5 600	100 %	100 %	5 600	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>11 100</b>	

## 1. 1.5 Portefeuille d'actifs

## 1.5.16 ÉTATS-UNIS : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation(R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface locative du centre(m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Flagships américains y compris centres CBD</b>											
<b>Westfield Valley Fair</b> (Santa Clara, California) Cartier, Louis Vuitton, Gucci, Tiffany, Apple, Eatly, Prada, Longchamp ; 351 boutiques	180 100	8 508	2,0	1998	(C) 1986 (R) 2002 (R) 2013 (R) 2016 (R) 2020	91,9 %	98 000	50 %	50 %	49 000	MEQ-CE
<b>Westfield Garden State Plaza</b> (Paramus, New Jersey) Gucci, Louis Vuitton, Burberry, Versace, Apple ; 302 boutiques et un cinéma AMC	178 700	10 831	2,6	1996	(C) 1957 (R) 1997 (R) 2007 (R) 2014	90,5 %	102 000	50 %	50 %	51 000	MEQ-CE
<b>Westfield Southcenter</b> (Seattle, Washington) Abercrombie, Express, Lululemon, Sephora, Victoria's Secret ; 218 boutiques et un cinéma AMC	153 500	6 916	1,1	2002	(C) 1968 (R) 2008 (R) 2012	90,8 %	72 500	55 %	55 %	39 900	MEQ-CE
<b>Westfield Topanga</b> (Canoga Park, California) Apple, Tesla, Tiffany, Nespresso, Lululemon ; 251 boutiques et un cinéma AMC	148 800	6 143	1,0	1994	(C) 1964 (R) 1994 (R) 2006 (R) 2008 (R) 2019	91,8 %	79 700	55 %	55 %	43 800	MEQ-CE
<b>Westfield Old Orchard</b> (Skokie, Illinois) Louis Vuitton, Tiffany, Lululemon, Peloton, Aritzia ; 139 boutiques	129 500	7 608	1,3	2002	(C) 1956 (R) 2007 (R) 2011 (R) 2013	93,1 %	69 700	100 %	100 %	69 700	IG
<b>Westfield Galleria at Roseville</b> (Roseville, California) Gucci, Macy's, Louis Vuitton, Apple, Restoration Hardware ; 225 boutiques, acquisition de Seritage Box	127 500	6 612	1,4	2002	(C) 2002 (R) 2008 (R) 2018	92,5 %	78 300	100 %	100 %	78 300	IG
<b>Westfield Century City</b> (Los Angeles, California) Nordstrom, Eatly, Tiffany, Tesla, Equinox, Tag Heuer, Aritzia, Lululemon ; 239 boutiques et un cinéma AMC	123 200	4 888	1,5	2002	(C) 1964 (R) 2006 (R) 2013 (R) 2017	95,4 %	89 900	100 %	100 %	89 900	IG
<b>Westfield UTC</b> (San Diego, California) Hermès, Chanel, Tesla, Aritzia, Lululemon ; 218 boutiques et un cinéma AMC	115 000	4 756	1,2	1998	(C) 1977 (R) 1998 (R) 2007 (R) 2012 (R) 2017	96,9 %	88 400	50 %	50 %	44 200	MEQ-CE
<b>Westfield Montgomery</b> (Bethesda, Maryland) Apple, Bath & Body Works, Lululemon, Tesla, Sephora ; 211 boutiques et un cinéma AMC	104 900	5 689	0,9	1994	(C) 1968 (R) 2001 (R) 2014 (R) 2016	89,5 %	64 900	50 %	50 %	32 400	MEQ-CE
<b>Westfield Culver City</b> (Culver City, California) Macy's, H&M, Adidas, Victoria's Secret ; 160 boutiques	100 000	4 285	1,0	1998	(C) 1975 (R) 2009 (R) 2012	94,2 %	64 300	55 %	55 %	35 400	MEQ-CE
<b>Westfield World Trade Center<sup>(1)</sup></b> (New York, New York) Apple, Longines, Eatly, H&M, Banana Republic ; 143 boutiques	36 600	n/a	6,4	2012	(C) 2016	79,9 %	36 600	100 %	100 %	36 600	IG
<b>Sous-total des centres Flagships aux États-Unis</b>										<b>570 200</b>	

(1) Y compris Fulton.



## 1.5 Portefeuille d'actifs

1.

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRa)	Surface locative du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Centres régionaux des Etats-Unis</b>											
<b>Westfield Wheaton</b> (Wheaton, Maryland) Aldo, Footlocker, Costco, H&M ; 169 boutiques et un cinéma AMC	139 500	6 110	0,6	1997	(C) 1960 (R) 2005 (R) 2013 (R) 2016	93,7 %	67 600	53 %	53 %	35 600	MEQ-CE
<b>Westfield Annapolis</b> (Annapolis, Maryland) Aldo, Express, Crate & Barrel, Sephora ; 225 boutiques et un cinéma AMC	130 900	6 540	0,9	1994	(C) 1980 (R) 2007	85,6 %	73 700	55 %	55 %	40 500	MEQ-CE
<b>Westfield Oakridge</b> (San Jose, California) Apple, Aldo, Sephora, Vans ; 186 boutiques et un cinéma Century	108 300	4 357	0,7	1998	(C) 1973 (R) 2003	89,7 %	74 800	55 %	55 %	41 100	MEQ-CE
<b>Westfield Plaza Bonita</b> (National City, California) H&M, Aldo, Forever 21, Pandora ; 182 boutiques et un cinéma AMC	96 200	4 572	0,7	1994	(C) 1981 (R) 2008 (R) 2011	93,3 %	56 800	55 %	55 %	31 200	MEQ-CE
<b>Westfield Fashion Square</b> (Sherman Oaks, California) Apple, Bath & Body Works, Macy's, Lululemon, Tesla ; 143 boutiques	80 600	3 888	0,7	2002	(C) 1961 (R) 2012	88,2 %	33 900	50 %	50 %	17 000	MEQ-CE
<b>Sous-total des Centres Commerciaux régionaux aux États-Unis</b>										<b>165 400</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>735 600</b>	

## 1.5.17 ÉTATS-UNIS : BUREAUX &amp; AUTRES

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Surface totale du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Bureaux et autres – États-Unis</b>								
<b>Wheaton Office</b> (Wheaton, Maryland)	18 700	1997		18 700	53 %	53 %	9 800	MEQ-CE
<b>San Francisco Centre</b> (San Francisco, Californie)	9 800	1996	(R) 2006	9 800	100 %	100 %	9 800	IG
<b>Old Orchard Office</b> (Skokie, Illinois)	7 600	2002	(C) 1956	7 600	100 %	100 %	7 600	IG
<b>Corbin Office</b> (New York, New York)	2 900	2014		2 900	100 %	100 %	2 900	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>30 100</b>	

## 1. 1.5 Portefeuille d'actifs

## 1.5.18 ROYAUME-UNI : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface locative totale du complexe (m <sup>2</sup> )	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface locative du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Royaume-Uni</b>											
<b>Westfield London</b> (London, Shepherds Bush) John Lewis, M&S, Vue ; 453 boutiques et un complexe cinématographique	236 400	5 200	4,1	2008	(C) 2008 (R) 2018	89,8 %	236 400	50 %	50 %	118 200	AC
<b>Westfield Stratford City</b> (London, Stratford) John Lewis, M&S, Waitrose, Vue, Aspers Casino ; 314 boutiques et un complexe cinématographique	188 300	4 700	3,0	2011	(C) 2011 (C) 2023	96,6 %	181 400 6 900	50 % 100 %	50 % 100 %	90 700 6 900	IG & MEQ-CE
<b>Sous-total des Centres Commerciaux au Royaume-Uni</b>										<b>215 800</b>	
<b>Autres actifs</b>											
<b>Whitgift</b> (Croydon) M&S, Boots, New Look, River Island, Superdry, The Entertainer ; 166 boutiques	137 700	2 039	1,9	2013	(C) 1968	n/a	137 700	100 %	100 %	137 700	IG
<b>Centrale</b> (Croydon) House of Fraser, H&M, Zara, Next, Sports Direct, Metro Bank ; 75 boutiques	74 100	950	1,9	2013	(C) 1988 Drummond Centre (R) 2004	n/a	74 100	100 %	100 %	74 100	IG
<b>Sous-total des autres actifs au Royaume-Uni</b>										<b>211 800</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>427 600</b>	

Zone de chalandise : calculée par CACI.

## 1.5.19 ROYAUME-UNI : BUREAUX &amp; AUTRES

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Construction (C)/ Date de rénovation (R)	Surface totale du centre (m <sup>2</sup> )	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation (m <sup>2</sup> )	Méthode de consolidation
<b>Royaume-Uni</b>								
<b>Westfield London</b> (London)	13 600	2008	(C) 2018	13 600	50 %	50 %	6 800	AC
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>6 800</b>	

IG = intégration globale

MEQ-CE = coentreprises mises en équivalence

MEQ-EA = entités associées mises en équivalence

AC = activités conjointes

## 1.6 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS D'URW SE POUR LES ACTIFS EUROPÉENS

### INSTRUCTIONS DONNÉES AUX EXPERTS ÉVALUATEURS

En accord avec vos instructions, nous avons évalué, au 31 décembre 2023 (date de l'évaluation), les actifs détenus en pleine propriété ou en droits limités dans le temps directement par Unibail-Rodamco-Westfield SE (la Société) ou au travers d'une co-entreprise dans laquelle la Société détient une part, tels que mentionnés dans nos rapports d'évaluation spécifiques à chaque actif. Ce rapport a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société. Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise et ont été revues par les équipes paneuropéennes des 3 sociétés d'expertise immobilière de la Société. Afin d'estimer, au sens de la norme IFRS 13, une juste valeur pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau européen, et pas uniquement les transactions domestiques.

Nous confirmons que nous n'avons pas perçu de la Société des honoraires représentant plus de 10 % de nos chiffres d'affaires respectifs.

Nous confirmons que notre opinion sur la juste valeur a été revue au regard des autres expertises menées en Europe, si applicable, afin d'avoir une approche consistante et de prendre en considération toutes les transactions et informations disponibles sur le marché.

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Suite à la rotation des actifs menée par la Société en 2021, nous confirmons que, dans le cas où la société d'expertise a été renouvelée dans son mandat d'évaluation d'un actif, le signataire de ladite expertise n'a pas excédé 2 mandats consécutifs de 4 ans, en accord avec les recommandations de la RICS.

### FONDEMENTS DES EXPERTISES ET HYPOTHÈSES

Nous décrivons ci-dessous les fondements et les hypothèses que nous avons utilisées afin de préparer nos évaluations.

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite du RICS *Valuation – Professional Standards* (le *Red Book*). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC.

Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiée le 8 février 2010.

Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes, tels que définis dans les standards du *Red Book* publié par la RICS, et que nos évaluations sont également conformes aux principes généraux.

Nos évaluations correspondent à des justes valeurs et sont reportées en valeurs droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

### ACTIFS INCORPORELS ET ACTIVITÉS

Concernant l'évaluation des actifs incorporels liés aux centres commerciaux et des activités, les instructions, directives et déclarations propres à l'évaluation d'actifs immobiliers ne s'appliquent pas.

### DATE DE L'ÉVALUATION

La date effective de l'évaluation est le 31 décembre 2023.

### DATE DE VISITE

Les actifs ont été visités entre janvier 2023 et décembre 2023.

## 1. 1.6 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants d'URW SE pour les actifs européens

**JUSTE VALEUR GLOBALE DU PATRIMOINE À LA DATE DE L'ÉVALUATION**

Expert	Secteur	Nombre d'actifs évalués	Nombre d'actifs visités en 2023	Évaluation droits et frais inclus <sup>(a)</sup> (M€)
Cushman & Wakefield	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres	47	47	18 081
Jones Lang Lasalle	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres	44	44	16 607
PricewaterhouseCoopers	Centres Commerciaux	12	11	2 766
Autres experts	Centres Commerciaux	3	3	3 113
Impacts des actifs évalués par deux experts	Bureaux & Autres			(2 301)
Actifs valorisés au coût et/ou non évalués	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres			469
<b>Total patrimoine</b>		<b>106</b>	<b>105</b>	<b>38 735</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) En proportionnelle.

**JUSTE VALEUR GLOBALE DES PLEINES PROPRIÉTÉS ET DES BAUX À CONSTRUCTION**

	Évaluation droits et frais inclus <sup>(a)</sup> (M€)
Pleine propriété	35 255
Bail à construction	3 480
<b>Total patrimoine</b>	<b>38 735</b>

a) En proportionnelle.

**INFORMATIONS**

Nous avons demandé à la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les créances douteuses, les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mises à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

**SURFACES DES ACTIFS**

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.

**ANALYSES ENVIRONNEMENTALES ET CONDITIONS DES SOLS**

Il ne nous a pas été demandé de mener une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte pas leur utilisation actuelle ou future.

**URBANISME**

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

**TITRES DE PROPRIÉTÉ ET ÉTATS LOCATIFS**

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des *business plans* qui nous ont été fournis.

Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leur vente, et qu'ils sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

**ÉTAT DES ACTIFS**

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments, mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

## TAXATION

Nos évaluations correspondent à des justes valeurs et sont reportées en valeurs droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation). Elles ne tiennent pas compte des taxes dont un acquéreur pourrait être redevable dans l'hypothèse d'une transaction. En revanche, lorsque nous utilisons la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF), des droits de mutation et frais de transaction sont déduits en fin de modèle dans le calcul de la valeur de sortie. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

## APPROCHE D'ÉVALUATION/IMPACT

Les actifs immobiliers qui ne répondent pas aux caractéristiques de durabilité attendues sur le marché peuvent représenter un risque d'investissement plus élevé. Les changements de législation et la perception du marché peuvent affecter les perspectives de croissance des loyers et du capital, ainsi que la sensibilité à l'obsolescence. Ce point de vue est soutenu par la RICS dans sa note d'orientation récemment publiée, intitulée « La durabilité et l'ESG dans l'évaluation des biens commerciaux et les conseils stratégiques (3e édition) ».

Aujourd'hui, nous collectons certaines informations ESG et certains indicateurs de performance sur les actifs immobiliers évalués dans la région EMEA et nous analysons le marché transactionnel pour comprendre l'importance accordée à chaque facteur ESG et comment ils sont ou ont été évalués par les acheteurs dans les transactions en cours ou récentes. À ce stade, nous disposons de peu d'informations pour rationaliser l'impact exact de l'ESG et de ses composantes sur les valeurs de marché, car de nombreux investisseurs viennent de finaliser leurs stratégies et n'ont commencé à collecter les indicateurs de performance clés que trop récemment. Certaines réglementations locales et européennes sont également récentes, ce qui ne permet pas d'avoir une expérience suffisante pour appréhender pleinement les implications potentielles et les solutions possibles pour se conformer à ces réglementations.

L'existence d'une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l'objet d'un suivi, d'une enquête et d'un débat permanents sur le marché. Des niveaux appropriés de preuves doivent encore être établis pour démontrer pleinement si un *premium* peut être attribué aux immeubles commerciaux. Cette veille active du marché de l'investissement permet également d'évaluer si une décote est applicable. Jusqu'à présent, sur le marché, nous observons que l'écart de rendement entre les actifs *prime* et les actifs non *prime* se creuse, les actifs non *prime* ayant souvent, par définition, une notation de performance énergétique faible.

De plus, nous considérons qu'il est probable que de nouvelles lois et réglementations seront introduites dans les années à venir. Parallèlement, les occupants et les investisseurs de certains secteurs sont de plus en plus attentifs aux critères de durabilité des bâtiments qu'ils choisissent d'occuper ou d'acheter.

Lors de l'évaluation de la valeur de marché, nous avons également tenu compte des centres commerciaux ayant fait l'objet de transactions récentes et de leur performance ESG (Westfield Carré Sénart, portefeuille Crossroads, Westfield Shopping City Süd, Aupark et Almere). Nous considérons que ces transactions donnent des indications sur les rendements qui peuvent être obtenus pour des centres commerciaux présentant des performances ESG comparables.

Dans notre étude, nous avons pris en compte les cas où les informations fournies présentent une déviation positive ou négative par rapport à la moyenne. Nous avons évalué si cela correspond à l'évaluation de la qualité globale de l'actif afin de déterminer s'il existe un risque réduit ou accru sur l'actif étudié.

Dans l'ensemble, il n'y a pas de preuve de marché pour montrer qu'il y a un impact sur les valeurs à l'échelle du secteur à la date d'évaluation, mais nous continuerons à suivre les différents types de risques des actifs et à travailler avec URW pour évaluer l'ensemble des données disponibles.

Nous observons qu'URW est bien avancé sur les sujets ESG par rapport à ses pairs et a été en mesure de nous fournir une quantité d'informations significative pour nous permettre d'analyser les performances ESG du portefeuille.

## NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DE MARCHÉ

À la date de l'évaluation et au moment où ce rapport a été rédigé, il existe un certain nombre de facteurs reconnus comme influençant les marchés immobiliers de façon négative, exerçant une pression à la baisse sur les valeurs immobilières et réduisant leur liquidité. Ces facteurs sont les suivants :

### L'ÉCONOMIE MONDIALE

L'économie mondiale est confrontée à plusieurs événements conjoncturels qui contribuent à une inflation importante des coûts et entraînent une hausse des taux d'intérêt.

### ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Les marchés immobiliers peuvent être décrits comme opérationnels. Il y a cependant des signes que l'activité transactionnelle, ainsi que le sentiment des acheteurs et des vendeurs, sont en train d'évoluer de façon significative dans un certain nombre de marchés et secteurs immobiliers. La perception générale est celle d'un marché immobilier en mutation, au sein duquel il existe un risque croissant que la volatilité des prix associée à la hausse des taux d'intérêt aient un impact matériel et direct sur les prix, traduit par une augmentation des taux de rendement. De plus, nous constatons une augmentation des écarts entre les montants des offres, de nombreux échanges de renégociations de prix, ainsi que l'annulation de certaines transactions.

### L'UKRAINE

L'étendue de la guerre en Ukraine et ses implications à long terme, bien qu'inconnues, contribuent à la volatilité des marchés boursiers mondiaux, à l'inflation des coûts et aux retards de la chaîne d'approvisionnement, en particulier en Europe.

Pour éviter toute ambiguïté, en raison de la nature fonctionnelle du marché, notre évaluation n'est pas signalée comme étant sujette à une « incertitude d'évaluation importante » telle que définie par VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards.

Cette note explicative a été incluse pour assurer la transparence et pour fournir un aperçu supplémentaire du contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparé. Constatant que les conditions de marché peuvent évoluer rapidement, nous soulignons l'importance cruciale de la date d'évaluation et vous conseillons de revoir de façon régulière et sur des délais plus restreints les évaluations réalisées.

1. 1.6 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants d'URW SE pour les actifs européens

## CONFIDENTIALITÉ ET PUBLICATION

Enfin, et en accord avec notre pratique habituelle, nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité, ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce résumé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

Cordialement,

**Christian Luft MRICS**

Directeur

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Limited

**Jean-Philippe Carmarans MRICS**

Directeur

Pour le compte de Cushman & Wakefield

**Geoffroy Schmitt**

Partner

Pour le compte de PwC Corporate Finance

**Marc Gerretsen**

Partner

Pour le compte de PwC Corporate Finance



## 1.7 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS D'URW SE POUR LES ACTIFS AMÉRICAINS

### INSTRUCTIONS DONNÉES AUX EXPERTS ÉVALUATEURS

En accord avec vos instructions, nous avons évalué, au 31 décembre 2023 (date de l'évaluation), les actifs détenus en pleine propriété ou en droits limités dans le temps directement par Unibail-Rodamco-Westfield SE (la Société) ou au travers d'une co-entreprise dans laquelle la Société détient une part, tels que mentionnés dans nos rapports d'évaluation spécifiques à chaque actif. Ce rapport a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société. Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise et ont été revues au niveau national par chaque responsable des 2 sociétés d'expertise immobilière de la Société. Afin d'estimer, au sens de la norme IFRS 13, une juste valeur pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau national, et pas uniquement les transactions locales.

Nous confirmons que nous n'avons pas perçu de la Société des honoraires représentant plus de 10 % de nos chiffres d'affaires respectifs.

Nous confirmons que notre opinion sur la juste valeur a été préparé selon les directives stipulées dans *l'Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*, qui prévoient une cohérence d'approche et d'analyses pour toutes les évaluations effectuées aux États-Unis.

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Nous confirmons que, dans le cas où la société d'expertise a été renouvelée dans son mandat d'évaluation d'un actif, le signataire de ladite expertise n'a pas excédé 2 mandats consécutifs de 4 ans, en accord avec les recommandations de la RICS.

### FONDEMENTS DES EXPERTISES ET HYPOTHÈSES

Nous décrivons ci-dessous les fondements et les hypothèses que nous avons utilisées afin de préparer nos évaluations.

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite du RICS *Valuation – Professional Standards* (le *Red Book*). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC.

Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiée le 8 février 2010. Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes, tels que définis dans les standards du *Red Book* publié par la RICS, et que nos évaluations sont également conformes aux principes généraux.

Nos évaluations correspondent à des justes valeurs et sont reportées en valeurs droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation) et en valeurs droits exclus (juste valeur après déduction au titre des droits et frais de mutation).

Tous les actifs ont été évalués à 100 % sans égard à la part détenue par la Société et comme non grevés de dette.

### ACTIFS INCORPORELS ET ACTIVITÉS

Concernant l'évaluation des actifs incorporels liés aux centres commerciaux et des activités, les instructions, directives et déclarations propres à l'évaluation d'actifs immobiliers ne s'appliquent pas.

### DATE DE L'ÉVALUATION

La date effective de l'évaluation est le 31 décembre 2023.

### DATE DE VISITE

Les actifs ont été visités entre janvier 2023 et décembre 2023.

## 1. 1.7 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants d'URW SE pour les actifs américains

**JUSTE VALEUR GLOBALE DU PATRIMOINE À LA DATE DE L'ÉVALUATION**

Expert	Secteur	Nombre d'actifs évalués	Nombre d'actifs visités en 2023	Évaluation droits et frais inclus <sup>(a)</sup> (M€)
Cushman & Wakefield	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres	7	7	6 150
Kroll	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres	9	9	3 014
PricewaterhouseCoopers	Centres Commerciaux	1		158
Autres experts	Centres Commerciaux			243
Évaluations internes	Bureaux & Autres			35
Actifs valorisés au coût et/ou non évalués	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres			166
<b>Total patrimoine</b>		<b>17</b>	<b>16</b>	<b>9 767</b>

(a) En proportionnelle

**JUSTE VALEUR GLOBALE DES PLEINES PROPRIÉTÉS ET DES BAUX À CONSTRUCTION**

	Évaluation droits et frais inclus <sup>(a)</sup> (M€)
Pleine propriété	7 388
Bail à construction	2 378
<b>Total patrimoine</b>	<b>9 767</b>

(a) En proportionnelle

**INFORMATIONS**

Nous avons demandé à la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les créances douteuses, les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mises à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

**SURFACES DES ACTIFS**

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.

**ANALYSES ENVIRONNEMENTALES ET CONDITIONS DES SOLS**

Il ne nous a pas été demandé de mener ni une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte pas leur utilisation actuelle ou future.

**URBANISME**

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

**TITRES DE PROPRIÉTÉ ET ÉTATS LOCATIFS**

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des *business plans* qui nous ont été fournis.

Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leur vente, et qu'ils sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

**ÉTAT DES ACTIFS**

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments, mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

## 1.7 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants d'URW SE pour les actifs américains

1.

**TAXATION**

Nos évaluations correspondent à des justes valeurs et sont reportées en valeurs droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation) et en valeurs droits exclus (juste valeur après déduction au titre des droits et frais de mutation). De plus, lorsque nous utilisons la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF), des droits de mutation et frais de transaction sont déduits en fin de modèle dans le calcul de la valeur de sortie. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

**CONFIDENTIALITÉ ET PUBLICATION**

Enfin, et en accord avec notre pratique habituelle, nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité, ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce résumé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

Cordialement,

**Deborah A. Jackson, CRE, FRICS**  
*Senior Managing Director*  
Pour le compte de Cushman & Wakefield

**Kroll, LLC**  
Pour le compte de Kroll

**Marc Gerretsen**  
*Partner*  
Pour le compte de PwC Corporate Finance

1. 1.8 Structure

## 1.8 STRUCTURE

Le Groupe URW est constitué de 2 principales entités juridiques :

- Unibail-Rodamco-Westfield SE (« URW SE »), ayant son siège social en France ; et
- Unibail-Rodamco-Westfield N.V. (« URW NV »), ayant son siège social aux Pays-Bas.

Les actions d'URW SE et les actions de catégorie A URW NV sont jumelées (les Actions Jumelées) de sorte que les titulaires détiennent une participation non seulement dans URW SE mais aussi dans URW NV comme s'ils détenaient une participation dans une seule société. Tout porteur d'une Action Jumelée a les droits et obligations d'un actionnaire d'URW SE et d'un actionnaire d'URW NV :

- Le droit d'assister et de voter aux assemblées générales des 2 sociétés, le droit de recevoir les dividendes versés par les 2 sociétés ; et
- L'obligation de déclarer les franchissements de seuils dans les 2 sociétés à l'Autorité française des marchés financiers pour URW SE et à l'Autorité néerlandaise des marchés financiers pour URW NV, et toutes les obligations de déclaration décrites dans les statuts des 2 sociétés.

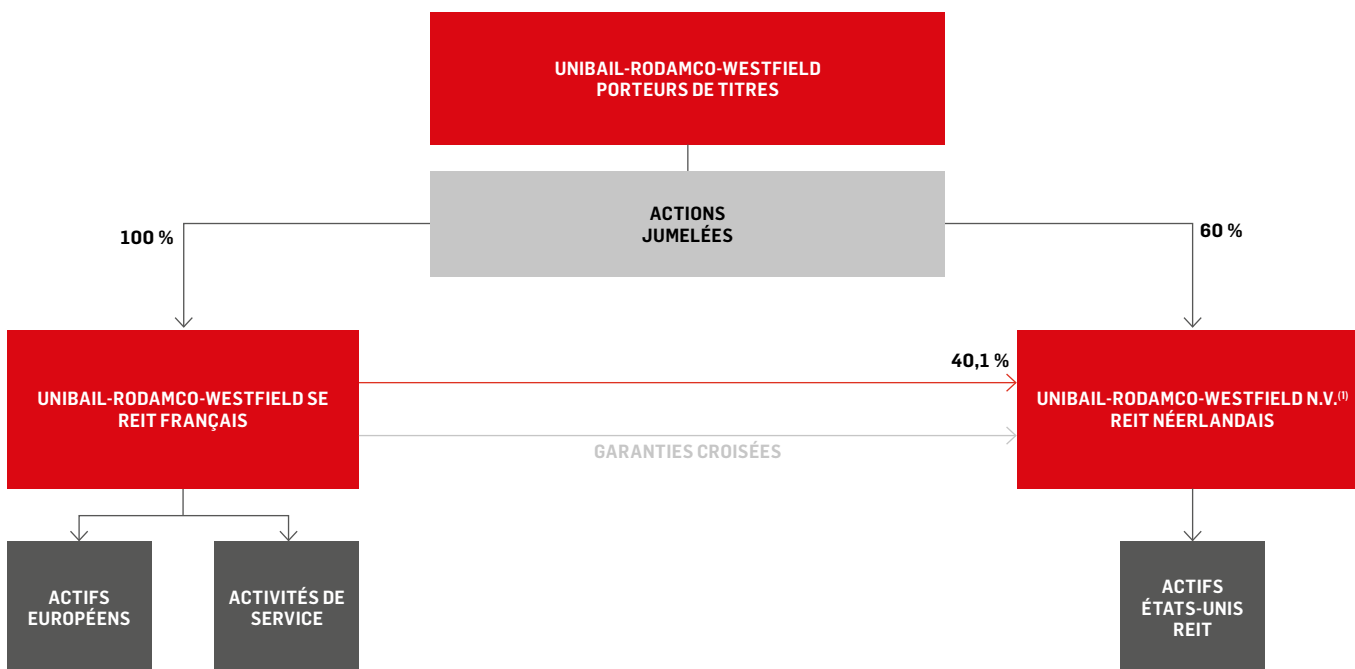
Les Actions Jumelées sont négociées sur les marchés réglementés Euronext Paris. Le Groupe a obtenu l'approbation du Comité de cotation d'Euronext le 28 février 2023 pour changer son marché de référence d'Euronext Amsterdam à Euronext Paris et radier les Actions Jumelées URW d'Euronext Amsterdam, tout en maintenant leur cotation sur Euronext Paris. En outre, une cotation secondaire à l'Australian Securities Exchange a été établie pour permettre aux anciens actionnaires de Westfield Corporation de négocier l'Action Jumelée localement sous la forme de *Chess Depository Interests* (CDI).

La structure a été conçue pour prendre en compte les intérêts de tous les anciens actionnaires d'Unibail-Rodamco et de Westfield Corporation en préservant les régimes REIT respectifs. Le Groupe URW opère sous les régimes des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France, des *Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (SOCIMI) en Espagne, de la *Fiscale beleggingsinstelling* (FII) pour URW NV aux Pays-Bas et du *Real Estate Investment Trust* (REIT) au Royaume-Uni et aux États-Unis.

Bien que les 2 entités soient dotées d'organes de décision distincts, de Conseils de surveillance et de Directoires indépendants, l'alignement et la coordination entre les 2 entités sont garanties par les nominations du Président du Directoire et du Directeur Financier d'URW SE au Conseil de surveillance d'URW NV, et par la nomination du Directeur Régional des opérations d'Unibail-Rodamco-Westfield pour les États Unis, siégeant au Directoire d'URW NV et au Comité Exécutif du Groupe.

URW SE consolide URW NV et les entreprises qu'elle contrôle. Ainsi, les comptes consolidés d'URW SE présentent une vision globale du Groupe.

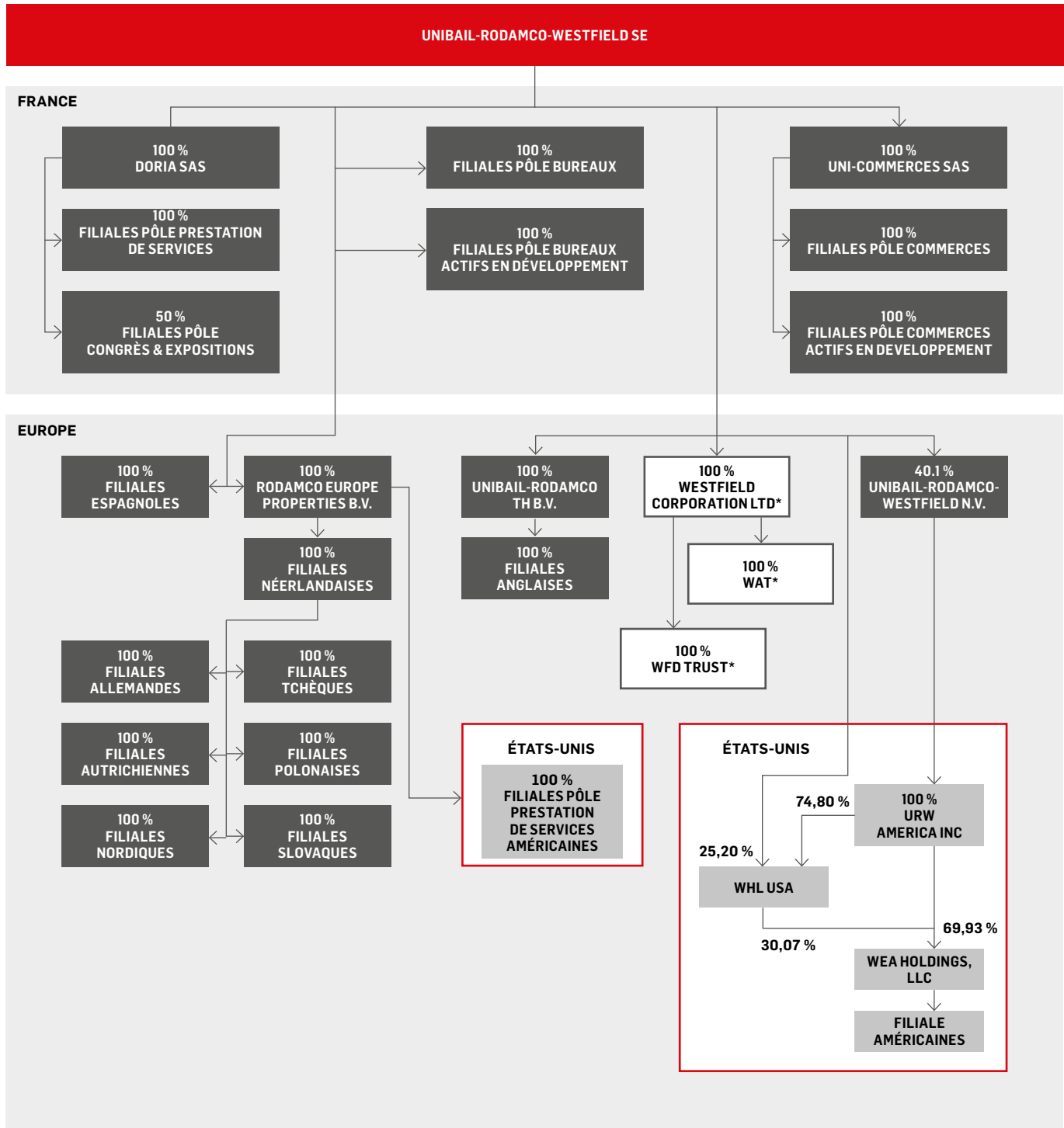
Pour toute information complémentaire relative à URW NV, se référer à son rapport annuel disponible sur son site (<https://www.urw-nv.com/en/investors/financial-information>).



(1) Détient aussi quelques actifs néerlandais.

## 1.9 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DU GROUPE

Au 31 décembre 2023, le Groupe est structuré comme décrit ci-après :



Partie américaine du Groupe

\* Entités australiennes.

# CHAPITRE 2

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RÉMUNÉRATION

<b>2.1</b>	<b>PRINCIPES DE GOUVERNANCE – CODE AFEP-MEDEF</b>	<b>39</b>
<b>2.2</b>	<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</b>	<b>39</b>
2.2.1	Le Directoire	39
2.2.2	Le Conseil de surveillance	48
2.2.3	Le Comité Exécutif	80
<b>2.3</b>	<b>RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>81</b>
2.3.1	Politique de rémunération	83
2.3.2	Rapport sur la rémunération des mandataires sociaux	92
2.3.3	Informations complémentaires	104
2.3.4	Plans de Stock-Options de Performance, d'Actions de Performance, d'actions de fidélisation et actionnariat salarié	118
<b>2.4</b>	<b>ÉTHIQUE ET CONFORMITÉ AU SEIN DU GROUPE</b>	<b>121</b>
2.4.1	Éthique et conformité : une exigence de tous les instants	121
2.4.2	Gouvernance de la conformité	121
2.4.3	Le cadre organisationnel de la conformité	121
2.4.4	Programme de conformité	122
2.4.5	Programme anti-corruption	123
2.4.6	Prévention du blanchiment et du financement du terrorisme	124
2.4.7	Protection des données	124
<b>2.5</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>125</b>



## 2.1 PRINCIPES DE GOUVERNANCE – CODE AFEP-MEDEF

Unibail-Rodamco-Westfield SE se réfère volontairement au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef dans sa version de décembre 2022 (le « Code Afep-Medef » ou « Code »). Ce Code est disponible sur le site internet de l'Afep.

La Société s'efforce d'appliquer continuellement les plus hauts standards de gouvernance d'entreprise.

En effet, l'application des recommandations du Code Afep-Medef est examinée chaque année par le Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations (CGNR) qui reporte au Conseil de surveillance (CS), en étroite collaboration avec le Directoire. Une attention particulière est également portée au rapport d'activité du

Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, au rapport de l'Autorité des Marchés Financiers sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, à l'évolution des pratiques de gouvernance, en France et à l'étranger, ainsi qu'aux politiques de vote des investisseurs et agences de conseils de vote. À cette fin, une analyse intégrant la pratique de la Société et, le cas échéant, les propositions d'amélioration, sous forme de plan d'action, sont présentées au CGNR puis au CS.

Ainsi, lors de sa réunion du 7 février 2024, le CS a effectué, conformément à l'article L. 22-10-10 du Code de commerce, un examen du suivi de la bonne application par la Société du Code Afep-Medef et des propositions d'amélioration formulées par le CGNR. Le CS a conclu que le Groupe applique l'ensemble des recommandations dudit Code, y compris celles sur la rémunération des dirigeants établies pour les entreprises françaises cotées.

## 2.2 ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Depuis 2007, la Société a adopté une structure de gouvernance duale : la Société européenne à Directoire et Conseil de surveillance, considérant que ce choix de structure correspond aux meilleurs standards en matière de gouvernement d'entreprise.

Il permet d'assurer une structure équilibrée entre une gestion efficace et réactive du Directoire et un contrôle réalisé par le Conseil de surveillance dont la composition diversifiée garantit son indépendance et la qualité de sa supervision.

### 2.2.1 LE DIRECTOIRE

Le Directoire est l'instance collégiale décisionnaire de la Société supervisée par le Conseil de surveillance. Les membres du Directoire sont collectivement responsables de la gestion et des affaires générales de la Société. Sa mission consiste à déterminer et exécuter la stratégie de la Société, à déterminer la structure et la dimension de l'organisation dans un souci d'efficacité, à atteindre les résultats financiers prévus et à les communiquer de manière adéquate.

#### 2.2.1.A LA COMPOSITION DU DIRECTOIRE

Au 31 décembre 2023, le Directoire est composé de 5 membres et est présidé par Monsieur Jean-Marie Tritant. Les membres du Directoire sont domiciliés professionnellement au siège de la Société, 7 place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris (France). Les membres du Directoire sont nommés pour une durée de 4 ans, jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent ces fonctions.

Membres du Directoire	Nationalité	Âge	Genre	Principales fonctions	Date d'entrée en fonction	Date d'expiration du mandat
Jean-Marie Tritant	Française	56	M	Président du Directoire	1 <sup>er</sup> janvier 2021	AG 2025
Sylvain Montcouquiol	Française	49	M	Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable Membre du Directoire	1 <sup>er</sup> janvier 2022	AG 2026
Fabrice Mouchel	Française	53	M	Directeur Général Finance Membre du Directoire	5 janvier 2021	AG 2025
Vincent Rouget	Française	43	M	Directeur Général Stratégie et Investissement Membre du Directoire	1 <sup>er</sup> juin 2023	AG 2027
Anne-Sophie Sancerre	Française	45	F	Directrice Générale Stratégie Client et Commerce Membre du Directoire	2 mai 2023	AG 2027

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle


**MONSIEUR  
JEAN-MARIE  
TRITANT**
**PRÉSIDENT DU  
DIRECTOIRE**

**NÉ LE :**  
10 novembre 1967

**NATIONALITÉ :**  
Française

**NOMBRE D' ACTIONS  
JUMELÉES DÉTENUES :**  
51 764<sup>(1)</sup>

- Diplômé de La Burgundy School of Business (anciennement ESC de Dijon) ;
- Titulaire d'une maîtrise en commerce immobilier de Paris I – La Sorbonne (qualification reconnue par le *Royal Institute of Chartered Surveyors*) ;
- A débuté sa carrière chez Arthur Andersen à Paris ;
- A rejoint Unibail en 1997 ;
- A été nommé Directeur Général du pôle Bureaux en 2002 et Directeur Général Centres Commerciaux France en 2007 ;
- A été nommé membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE en tant que Directeur Général Opérations le 25 avril 2013 et Président US le 7 juin 2018 ; et
- A été nommé Président du Directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield SE à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS**
**Sociétés françaises**

- Représentant d'URW SE en tant que membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) ;
- Administrateur du Pavillon de l'Arsenal ;
- Représentant d'URW SE au Conseil d'Administration de la Société Paris-Île-de-France Capitale Économique ; et
- Représentant d'URW SE au sein du Comité exécutif de la Fondation Palladio.

**Société étrangère**

- Directeur de l'*European Public Real Estate Association* (EPRA).

**AUTRES FONCTIONS ET MANDATS INTRA-GROUPE EN COURS**
**Sociétés françaises**

- Président d'Uni-Expos (S.A.) ; et
- Administrateur de VIPARIS Holding (S.A.).

**Société étrangère**

- *Pays-Bas* : Président du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V. (URW NV).

**PRÉCÉDENTS MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**
**Société française**

- n/a

**Société étrangère**

- Président du Directoire d'URW N.V.

(1) Ce chiffre n'inclut pas 5 033 Actions Jumelées détenues via le Plan Épargne Entreprise (PEE).

### PRÉCÉDENTS MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES (suite)

- Administrateur et Président de WALP Service, Inc., Westfield America, Inc., Westfield DDC Inc., Westfield Development Inc., Westfield Eco Inc., Westfield USA Centres, Inc., WHL (USA), Inc. et WHL USA Acquisitions Inc. ;
- Directeur et Président d'URW Airports, LLC, Westfield Concession Management II LLC, Westfield Gift Card Management, LLC, Westfield Property Management LLC et WestNant Investment LLC ;
- Administrateur et Président d'URW America Inc. ;
- Administrateur et Président d'Annapolis TRS Inc., Fashion Square Service TRS, Inc., GSP Service TRS, Inc., Montgomery Service, Inc., VF/UTC Service, Inc., WCL Holdings, Inc., Westfield Beneficiary 1, Inc., Westfield Beneficiary 2, Inc., Westfield Subsidiary REIT 1, Inc., Westfield Subsidiary REIT 2, Inc., Westland Properties, Inc., Westland Realty Beneficiary, Inc. ;
- Administrateur de Broward Mall LLC, Roseville Shoppingtown LLC, Santa Anita Borrower LLC, Santa Anita GP LLC, Valencia Town Center Venture GP, LLC, Westfield Paramus 1 Inc. ;
- Gérant et Président d'URW WEA LLC, West-OC 2 REIT 1, LLC, West-OC 2 REIT 2, LLC, West-OC 2 REIT 3, LLC, URW Airports, LLC, Westfield, LLC, Westfield Concession Management II LLC, Westfield, Gift Card Management, LLC, Westfield Property Management LLC, Westfield U.S. Holdings, LLC, et WestNant Investment LLC ;
- Gérant d'Annapolis REIT 1 LLC, Annapolis REIT 2 LLC, Annapolis REIT 3 LLC, Broward Mall LLC, Culver City REIT 1 LLC, Culver City REIT 2, LLC, Culver City REIT 3 LLC, Horton Plaza REIT, 1 LLC, Horton Plaza REIT 2 LLC, Horton Plaza REIT 3 LLC, Mission Valley REIT 1 LLC, Mission Valley REIT 2 LLC, Mission Valley REIT 3 LLC, North County REIT 1 LLC, North County REIT 2 LLC, North County REIT 3 LLC, Oakridge REIT 1, LLC, Oakridge REIT 2 LLC, Oakridge REIT 3 LLC, Plaza Bonita REIT 1 LLC, Plaza Bonita REIT 2, LLC, Plaza Bonita REIT 3 LLC, Promenade REIT, 1 LLC, Promenade REIT 2 LLC, Promenade REIT, 3 LLC, Santa Anita REIT 1 LLC, Santa Anita REIT, 2 LLC, Santa Anita REIT 3 LLC, Southcenter REIT, 1 LLC, Southcenter REIT 2 LLC, Southcenter REIT 3 LLC, Stratford City Offices (Nº.1) LLC, Stratford City Offices (Nº.2) LLC, Stratford City Shopping Centre (Nº.1) LLC, Stratford City Shopping Centre (Nº.3) LLC, Topanga REIT 1 LLC, Topanga REIT 2 LLC, Topanga REIT 3 LLC, West Valley REIT 1 LLC, West Valley REIT 2 LLC, West Valley REIT 3 LLC, White City Investments (Nº. 1) LLC, et White City Investments (Nº. 2) LLC ;
- Administrateur de Descon Invest PTY Limited, Fidele PTY Limited, Nauthiz PTY LTD, Westfield America Management Limited, Westfield American Investments PTY Limited, Westfield Capital Corporation Finance PTY LTD, Westfield Queensland PTY LTD, WFA Finance (Aust) PTY Limited et WFD Finance PTY Limited.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle



**MONSIEUR  
FABRICE  
MOUCHEL**  
**MEMBRE DU  
DIRECTOIRE –  
DIRECTEUR  
GÉNÉRAL FINANCE**

**NÉ LE :**  
16 avril 1970

**NATIONALITÉ :**  
Française

**NOMBRE D' ACTIONS  
JUMELÉES DÉTENUES :**  
31 811<sup>(1)</sup>

- Diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC) et titulaire d'une Maîtrise en droit et du CAPA (certificat d'aptitude à la profession d'avocat) ;
- Avocat dans le département de Fusions et Acquisitions de Gide Loyrette & Nouel (1993–1996) ;
- Vice-Président du département Fusions et Acquisitions de ING-Barings (1997–2001) ;
- A rejoint Unibail en 2001 en tant que Directeur du Développement Corporate ;
- Est devenu Directeur Ressources Financières et Relations Investisseurs en 2002 ;
- Directeur Général adjoint Finance de juin 2007 à avril 2013 ;
- A été nommé membre du Directoire en tant que Directeur Général adjoint Finance à compter du 25 avril 2013 et Directeur Finance Groupe le 7 juin 2018 ; et
- A été nommé membre du Directoire et Directeur Général Finance à compter du 5 janvier 2021.

---

**AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS**
**Société française**

- n/a

**Société étrangère**

- n/a

**AUTRES FONCTIONS ET MANDATS INTRA-GROUPE EN COURS****Société française**

- n/a

**Sociétés étrangères**

- Pays-Bas : Membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield NV, Administrateur d'Unibail-Rodamco Investments B.V., Unibail-Rodamco Investments 2 B.V., Cijferzwaan B.V., Dotterzwaan B.V., Real Estate Investments Poland Coöperatief U.A., Rodamco Project I BV, Stichting Rodamco, Traffic UK B.V., Rodamco Europe Finance B.V., Rodamco Nederland Winkels B.V., Unibail Rodamco Poland 5 B.V., U&R Management B.V ;
- Suède : Administrateur de Rodamco Sverige AB ;
- Australie : Administrateur de Cavemont Pty Limited, Descon Invest Pty Limited, Westfield Corporation Limited, Westfield American Investments Pty Limited, Westfield Capital Corporation Finance Pty Ltd, Westfield Queensland Pty. Ltd, WCL Finance Pty Limited, WCL Management Pty Limited, Westfield America Management Pty Ltd ;
- Autriche : Directeur Général de DZ-Donauzentrum Besitz- und Vermietungs-GmbH, Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co. Werbeberatung KG, Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Shopping City Süd Erweiterungsbau Gesellschaft m.b.H. & Co. Anlagenvermietung KG, Unibail-Rodamco Austria Verwaltungs GmbH, URW Invest GmbH, Unibail-Rodamco Invest GmbH ;

- Allemagne : Vice-président du Conseil de Surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Directeur Général de Rodamco Deutschland GmbH ;
- Irlande : Administrateur de Liffey River Financing Ltd. ;
- Luxembourg : Administrateur de Crossroads Property Investors S.A.

**PRÉCÉDENTS MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES****Société française**

- n/a

**Sociétés étrangères**

- Directeur Général de SCS Liegenschaftsverwertung GmbH, SCS Motor City Errichtungsges.m.b.H. ;
- Membre du Conseil de surveillance de Rodamco Deutschland GmbH, Administrateur de Rodamco Deutschland GmbH & Co Süd Liegenschafts KG ;
- Administrateur de Westfield Investments Pty Limited, Nauthiz Pty Ltd, Westfield UK Investments Pty Limited, Westfield UK 1 Pty Limited, Westfield UK 2 Pty Limited, Westfield UK 3 Pty Limited, Westfield UK 4 Pty Limited, Westfield UK 5 Pty Limited, Westfield UK 6 Pty Limited, Fidele Pty Ltd, Westfield R.S.C.F. Management Pty Ltd, Westfield Developments Pty Ltd.

---

(1) Ce chiffre n'inclut pas 8 885 Actions Jumelées détenues via le Plan Épargne Entreprise (PEE).



## MONSIEUR SYLVAIN MONTCOUQUIOL

### MEMBRE DU DIRECTOIRE – DIRECTEUR GENERAL DES FONCTIONS CENTRALES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

#### NÉ LE :

2 octobre 1974

#### NATIONALITÉ :

Française

#### NOMBRE D' ACTIONS JUMELÉES DÉTENUES :

9 020<sup>(1)</sup>

- Ingénieur diplômé de l'École Centrale de Lyon et d'un Master en Science de l'Université de Pennsylvanie (*Penn State University* - États Unis) ;
- A débuté sa carrière chez Elf UK en tant qu'Ingénieur en 1998 ;
- Consultant Manager chez Capgemini Consulting de 1999 à 2005 ;
- A rejoint Unibail-Rodamco-Westfield en 2005 afin de soutenir le Comité Exécutif sur les projets d'excellence organisationnelle et opérationnelle ;
- Est devenu Directeur Groupe de l'Organisation d'Unibail-Rodamco en 2007 ;
- A été nommé Directeur Groupe des Ressources Humaines et de l'Organisation, membre du Codir en 2014 ;
- A été nommé Directeur Général Adjoint des Ressources Humaines et de l'Organisation d'Unibail-Rodamco-Westfield, membre du COMEX en janvier 2021 ; et
- A été nommé membre du Directoire et Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS

##### Société française

- n/a

##### Société étrangère

- n/a

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS INTRA-GROUPE EN COURS

##### Sociétés françaises

- Président de Doria SAS, Espace Expansion Immobilière SAS ;
- Membre du Conseil de surveillance d'Uni-Expos SA ;
- Directeur général délégué d'URW Brands SAS et Unibail-Rodamco Participations SAS ;
- Vice-Président de Unibail-Management SAS.

##### Société étrangère

- n/a

#### PRÉCÉDENTS MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

##### Société française

- Président d'Unibail Management SAS.

##### Société étrangère

- n/a

(1) Ce chiffre n'inclut pas 7 013 Actions Jumelées détenues via le Plan Épargne Entreprise (PEE).

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle


**MONSIEUR  
VINCENT  
ROUGET**
**MEMBRE DU  
DIRECTOIRE –  
DIRECTEUR  
GÉNÉRAL  
STRATÉGIE ET  
INVESTISSEMENT**
**NÉ LE :**  
8 janvier 1980

**NATIONALITÉ :**  
Française

**NOMBRE D' ACTIONS  
JUMELÉES DÉTENUES :**  
25 000<sup>(1)</sup>

- Diplômé d'HEC Paris avec un Master en Sciences du Management ;
- A commencé sa carrière chez Morgan Stanley en tant qu'Analyste, Division Banque d'Investissement, en 2003 ;
- Collaborateur, Global Capital Markets, US Convertible Team chez Morgan Stanley de 2006 à 2007 ;
- Collaborateur/Directeur/Directeur Général chez Aermont Capital LLP de 2007 à 2015 ;
- Associé d'Aermont Capital LLP de 2015 à 2023 ;
- Président d'Aermont Capital SAS de 2018 à 2023 ; et
- A été nommé membre du Directoire et Directeur Général Stratégie et Investissement à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023.

**AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS**
**Société française**

- n/a

**Société étrangère**

- n/a

**AUTRES FONCTIONS ET MANDATS INTRA-GROUPE EN COURS**
**Sociétés françaises**

- Président d'Amroy (SAS), Immobilière Lidice (SAS), Unibail-Rodamco Participations (SAS) ;
- Directeur Général Délégué d'Unibail Management (SAS).

**Sociétés étrangères**

- *Belgique* : Administrateur de Mall of Europe ;
- *Pays-Bas* : Administrateur de Rodamco Europe Beheer BV, Rodamco Nederland BV, Unibail Rodamco Cascoshop Holding BV, Unibail Rodamco Nederland Winkels BV, Unibail Rodamco Poland 2 BV, Unibail Rodamco Poland 4 BV, Unibail Rodamco Retail Investments 1 BV, Unibail Rodamco TH B.V., URW Italy B.V., URW Nederland Winkels 1 BV, URW Nederland Winkels 2 BV, URW UK Olympic 1 BV, URW UK Olympic 2 BV, URW UK Olympic 3 BV, URW UK Olympic 4 BV, URW UK Olympic 5 BV, URW UK Olympic 6 B.V., URW UK Olympic 7 B.V., URW UK Olympic 8 B.V., URW UK Shepherds 1 BV, URW UK Shepherds 2 BV, URW UK Shepherds 3 BV, URW UK Shepherds 4 BV, URW UK Shepherds 5 BV, URW UK Shepherds 6 BV, URW UK Shepherds 7 BV, URW UK Shepherds 8 BV, URW UK Shepherds 9 BV, URW UK Shepherds 10 BV, URW UK Shepherds 11 BV, URW UK Shepherds 12 BV, URW UK Shepherds 13 BV, URW UK Shepherds 14 BV, URW UK Shepherds 15 BV, URW Winkels BV, Rodamco Europe Properties BV, Rodamco Central Europe BV, Broekzele investments B.V., Rodamco Espana BV, Rodamco Austria BV, Rodamco Czech BV, Rodamco Deutschland BV ;

- *Espagne* : Directeur Général, Membre et Secrétaire du Conseil d'Administration de Unibail Rodamco Steam SL, Proyectos Inmobiliarios Time Blue, Président du Conseil d'Administration d'Alonso Y Calle SA, Circlow, Essential Whites SLU, Global Etsy Investments, Proyectos Inmobiliarios Kansar III SLU, Proyectos Inmobiliarios New Visions SLU, Sistemas Edgerton, South Pacific Real Estate SLU, Unibail Rodamco Ocio SLU, Unibail Rodamco Palma SLU, Unibail Rodamco Real Estate SLU, Unibail Rodamco Retail Spain SLU, Unibail Rodamco Spain SLU, Westfield Energy SL, Westfield Rise Spain SL ;
- *République Tchèque* : Directeur Général de Centrum Praha Jih – Chodov s.r.o., CGI Metropole, s.r.o., Energie CČM s.r.o., Energie MET s.r.o., Président du Conseil de surveillance de Beta Development, s.r.o., Membre du Conseil d'Administration de Centrum Černý Most a.s., Centrum Chodov, a.s., Černý Most II, a.s. ;
- *Pologne* : Membre du Directoire de GSSM Warsaw, WSSM Warsaw ;
- *Slovaquie* : Membre du Conseil d'Administration d'Aupark a. s. ;
- *Danemark* : Président du Conseil d'Administration d'URW Fisketorvet A/S ;
- *Suède* : Président du Conseil d'Administration d'Anlos Fastighets AB, Eurostop Holding AB, Murof A AB, Murof B AB, Murof C AB, Murof D AB, Murof Holding AB, Piren AB, Rodamco AB, Rodamco Fisketorvet AB, Rodamco Handel AB, Rodamco Nacka AB, Rodamco Northern Europe AB, Rodamco Projekt AB, Rodamco Scandinavia Holding AB, Rodamco Täby AB, URW Nacka AB, URW Nacka Holding AB, URW Täby AB, URW Täby Holding AB.

**PRÉCÉDENTS MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**
**Sociétés françaises**

- Président d'Aermont Capital (SAS) ;
- Membre du Comité d'Investissement d'Aermont Group, responsable des investissements en Europe continentale ;
- Membre du Conseil de surveillance de LP Promotion, un des 10 premiers promoteurs résidentiels en France ;
- Membre du Comité Consultatif de Wilma Immobilien, un leader de la construction résidentielle en Allemagne ;
- Membre du Conseil de surveillance de Marignan, un des 10 premiers promoteurs résidentiels en France.

**Société étrangère**

- Président du Conseil d'Administration de Rodamco Centerpool AB.

(1) De plus, Vincent Rouget détient indirectement 20 000 Actions Jumelées par l'intermédiaire de sa société personnelle.



## MADAME ANNE-SOPHIE SANCERRE

### MEMBRE DU DIRECTOIRE – DIRECTRICE GÉNÉRALE STRATÉGIE CLIENT ET COMMERCE

**NÉ LE :**  
2 octobre 1978

**NATIONALITÉ :**  
Française

**NOMBRE D'ACTIONS  
JUMELÉES DÉTENUES :**  
9 416<sup>(1)</sup>

- Diplômée de Sciences Po Paris, titulaire d'une Maîtrise en finance et comptabilité de l'Université Paris-Dauphine et d'un Master en Stratégie d'entreprise et finance de l'Université Napier d'Édimbourg ;
- Analyste financière et collaboratrice chez Morgan Stanley (2003-2008) ;
- A rejoint Unibail en 2008 en tant que Responsable des Fusions/Acquisitions ;
- Est devenue Responsable des Relations Investisseurs de 2010 à 2011 ;
- Directrice des Investissements et Fusions/Acquisitions Groupe de 2011 à 2014 ;
- Directrice des Opérations et des Investissements Retail France de 2014 à 2016 ;
- Directrice Générale Retail France de 2016 à 2020 ;
- Directrice Générale des Opérations Europe du Sud de 2021 à avril 2023 ; et
- A été nommée membre du Directoire et Directrice Générale Stratégie Client et Commerce à compter du 2 mai 2023.

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS

##### Société française

- Administratrice de l'Établissement public des fonds de prévoyance militaire et aéronautique

##### Société étrangère

- n/a

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS INTRA-GROUPE EN COURS

##### Sociétés françaises

- Présidente Directrice Générale de Société de Tayninh SA (société cotée) ;
- Directrice Générale déléguée d'Unibail-Rodamco Participations SAS ;
- Présidente d'Unibail Management SAS, Unibail Marketing & Multimedia SAS, URW Brands SAS.

##### Sociétés étrangères

- *Italie* : Administratrice de Westfield Milan S.p.A. ;
- *Belgique* : Administratrice d'Unibail-Rodamco Belgium.

#### PRÉCÉDENTS MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

##### Sociétés françaises

- Présidente-Directrice Générale d'Union Internationale Immobilière SA, Société D'exploitation Des Parkings Et Du Forum Des Halles De Paris SA ;
- Présidente d'Espace Expansion SAS, Société Foncière Immobilière SAS, Volumes LPD SAS ;
- Gérante of Geniekiosk SARL ;
- Directrice Générale déléguée de Belwarde 1 SAS, Uni-Commerces SAS, Rodamco France SAS, Unibail Management SAS ; et
- Administratrice de SemPariSeine.

##### Sociétés étrangères

- Présidente du Conseil d'Administration de Proyectos Inmobiliarios Time Blue, Unibail Rodamco Steam SL, Directrice Générale de Unibail Rodamco Retail Spain SLU, Unibail Rodamco Spain SLU, Membre et Secrétaire du Conseil d'Administration d'Alonso Y Calle Sa, Circlow, Essential Whites SLU, Global Etsy Investments, Proyectos Inmobiliarios Kansar III SLU, Proyectos Inmobiliarios New Visions SLU, Sistemas Edgerton, South Pacific Real Estate SLU, Unibail Rodamco Ocio SLU, Unibail Rodamco Palma SLU, Unibail Rodamco Real Estate SLU, Unibail Rodamco Retail Spain SLU, Unibail Rodamco Spain SLU, Westfield Energy SL, Westfield Rise Spain SL.

(1) Ce chiffre n'inclut pas 3 344 Actions Jumelées détenues via le Plan Épargne Entreprise (PEE).



## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

### 2.2.1.A.1 OBLIGATIONS RELATIVES À LA CONSERVATION ET À L'INVESTISSEMENT APPLICABLES AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE

Afin d'aligner les intérêts des membres du Directoire avec ceux des actionnaires et suivant une décision du Conseil de surveillance (CS), les membres du Directoire sont tenus de se conformer à des obligations strictes en matière de conservation, d'investissement en titres de la Société et d'interdiction de couverture (décrites à la Section 2.2.2.B) conformément au Code Afep-Medef et à l'article L. 225-185 du Code de commerce. De plus, les membres du Directoire se sont expressément engagés à ne pas procéder à des opérations de couverture sur les titres de la Société.

### 2.2.1.A.2 PLAN DE SUCCESSION DU DIRECTOIRE

Le plan de succession du Directoire a été mis en œuvre avec succès à plusieurs reprises.

Début 2023, le CS et le Président du Directoire ont engagé des discussions en vue de la succession de 2 membres du Directoire. Le Conseil de surveillance a mis en œuvre le plan de succession et a nommé Madame Anne-Sophie Sancerre pour succéder à Madame Caroline Puechoultres en qualité de Directrice Générale Stratégie Client et Commerce. Aucun candidat en interne n'ayant été identifié pour le second membre du Directoire, des candidats ont été recherchés en dehors du Groupe URW et présentés aux Président du Directoire et aux membres du CS. Après étude, analyse, échanges et entretiens, Monsieur Vincent Rouget a été retenu pour succéder à Monsieur Olivier Bossard, en tant que Directeur Général Stratégie et Investissement.

Ces dernières évolutions ont conforté la pertinence d'un plan de succession robuste à court terme et à moyen terme, en assurant l'absence de vacance au niveau du Directoire, tout en garantissant une réelle fluidité dans les changements de gouvernance permettant une continuité sereine et sécurisée de l'activité du Groupe.

Le plan de succession, élargi aux membres du Comité Exécutif, a été revu et discuté par le Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations (CGNR) et le Conseil de surveillance en juillet et décembre 2023. Sauf évènement justifiant une mise à jour plus rapide, le plan de succession fait l'objet d'une revue annuelle.

Le processus standard de sélection des candidats se déroule comme suit : le CGNR, en présence du Président du Directoire et du Directeur des Fonctions Centrales et du Développement Durable (i) définit le profil des candidats potentiels au regard de la stratégie du Groupe et de la diversité ciblée, (ii) analyse les successeurs potentiels au sein du Groupe, (iii) étudie le marché avec des consultants externes pour les postes sans successeurs potentiels. Ensuite, le CGNR recommande au Conseil de surveillance soit un recrutement interne, soit la recherche d'un candidat externe avec le profil recherché (mandat avec le cabinet de recrutement, présélection des candidats, entretiens avec des candidats potentiels, sélection d'une liste de candidats finaux) et enfin sélectionne un candidat de chaque sexe pour chaque profil.

### 2.2.1.B FONCTIONNEMENT DU DIRECTOIRE A. RÔLE DU DIRECTOIRE

Le Directoire détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre conformément à l'objet social, en prenant en compte les enjeux sociaux et environnementaux des activités de la Société. Il agit dans l'exercice de ses fonctions avec indépendance, loyauté et professionnalisme et dans les limites de l'objet social. Conformément au Code Afep-Medef, le Conseil de surveillance effectue une évaluation annuelle du fonctionnement du Directoire.

Le Directoire défend les intérêts du Groupe, tout en tenant compte des intérêts respectifs de toutes les parties prenantes. Il est responsable des décisions prises dans l'exercice de ses fonctions.

Outre la coordination de la stratégie de la Société, de la politique du Directoire et de la représentation de la Société vis-à-vis des tiers, le Président du Directoire a la responsabilité directe des affaires juridiques, des risques, de la gestion de crise et de la sécurité, des relations institutionnelles, de la communication, de l'audit interne et de la conformité. Le Président du Directoire assume également les fonctions de Directeur Général Opérations et supervise à ce titre les Directeurs Généraux Opérations de toutes les régions en charge localement de la stratégie des centres commerciaux, de la croissance des revenus locatifs nets, et de la coordination de Centres d'Expertises en Europe.

Sur recommandation du Président du Directoire et sous réserve de l'approbation préalable du Conseil de surveillance, les membres du Directoire se répartissent les différents domaines d'activité opérationnelle du Groupe.

Les responsabilités et fonctions des membres du Directoire, à l'exception du Président du Directoire, sont réparties comme suit :

- Le Directeur Général Finance est en charge de générer des bénéfices par l'optimisation du coût du capital, des aspects fiscaux et des relations avec les investisseurs. En cette qualité, il sera responsable de la fonction financière globale au sein du Groupe (contrôle financier, consolidation, refinancement, fiscalité, processus d'élaboration du budget et plan à 5 ans, coordination de l'évaluation des actifs et relations avec les investisseurs) ;
- Le Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable est en charge des ressources humaines, de l'informatique et de l'organisation ainsi que du développement durable au niveau Groupe ;
- Le Directeur Général Stratégie et Investissement est responsable de la structuration, du développement, avec le Président du Directoire, et du déploiement de la stratégie du Groupe, des process d'investissement/désinvestissement et de définir les stratégies en matière de copropriétés et de co-investissements et de coordonner les opérations de développement corporate (fusions-acquisitions, alliances stratégiques et les partenariats). Il est responsable de challenger de la stratégie d'entreprise, en particulier de la stratégie de développement et de restructurations majeures, d'extensions ou rénovations des actifs existants, ceci incluant le pôle bureau en Europe ;
- La Directrice Générale Stratégie Client et Commerce a la responsabilité de l'intégration de tous les aspects de l'expérience client, de l'évolution de l'offre et de l'accélération de la trajectoire de croissance des capacités médiatiques et numériques émergentes, et dirige le marketing, Westfield Rise, Digital & Data, le leasing international, les partenariats stratégiques, le Concept Studio et les centres d'excellence SCM & PMPS.

Les principales dispositions des statuts et du Règlement Intérieur du Directoire relatifs à la composition, au rôle, aux responsabilités et au fonctionnement du Directoire figurent à la Section 7.6.5.



## B. ACTIVITÉS DU DIRECTOIRE EN 2023

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Directoire s'est réuni 17 fois et a délibéré sur les sujets suivants :

Principales responsabilités du Directoire	Principaux sujets abordés, gérés et mis en œuvre en 2023
Stratégie du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi et ajustement de la stratégie du Groupe ;</li> <li>• Opérations d'investissements et de désinvestissements en 2023 ;</li> <li>• Suivi du plan stratégique de cessions (coûts et revenus) et opérations d'investissements ;</li> <li>• Stratégie numérique et informatique, outils et projets ;</li> <li>• Décision d'une cotation unique sur Euronext Paris, et retrait de la double cotation sur Euronext Amsterdam ; et</li> <li>• Finalisation et communication de la nouvelle Stratégie RSE pour les placer au cœur de l'activité du Groupe.</li> </ul>
Politique financière du Groupe, performance financière et reporting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés 2022, de l'information sur les comptes consolidés semestriels et trimestriels de l'exercice 2023 ;</li> <li>• Plan à 5 ans, budget et contrôle des coûts et des capex du Groupe ;</li> <li>• Ressources financières, gestion du bilan, des besoins de financement (EMTN) et des besoins de liquidité ;</li> <li>• Suivi des agences de notation ;</li> <li>• Placement d'une obligation verte et offre d'échange sur les titres hybrides ;</li> <li>• Politique de distribution du Groupe et décisions relatives au versement du dividende ; et</li> <li>• Arrêté des documents de gestion prévisionnelle et établissement des rapports trimestriels d'activité au Conseil de surveillance.</li> </ul>
Systèmes d'audit interne, de gestion des risques et de contrôle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Audits internes, dispositif de contrôle interne et conformité ;</li> <li>• Gestion des risques et cartographie des risques ; et</li> <li>• Plan de réponse à la crise énergétique.</li> </ul>
Gouvernance et respect de la législation et de la réglementation en vigueur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi et promotion du programme anticorruption du Groupe et du programme de conformité du Groupe ;</li> <li>• Programme d'assurances du Groupe ;</li> <li>• Octroi de cautions, avals ou garanties ;</li> <li>• Mise à jour du <i>Compliance book</i> ;</li> <li>• Analyse des nouvelles réglementations d'exception en raison de la guerre en Ukraine (sanctions européennes) ; et</li> <li>• Respect de la législation et de la réglementation en vigueur et des modifications subséquentes.</li> </ul>
Politique de rémunération du Groupe et évaluations de performance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Politique de rémunération des collaborateurs et <i>focus</i> sur les Managers Senior du Groupe ;</li> <li>• Revue de la performance et de la rémunération du Comité Exécutif ;</li> <li>• Attribution d'Actions de Performance et de Stocks-Options aux collaborateurs ; et</li> <li>• Augmentation de capital réservée aux salariés.</li> </ul>
Ressources humaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement et gestion des talents ;</li> <li>• Politique en matière de diversité et d'inclusion ;</li> <li>• Suivi et analyse du sondage sur la satisfaction des salariés <i>Pulse</i> ;</li> <li>• Plans de succession au sein du Groupe ; et</li> <li>• Recrutement aux postes clés du Groupe.</li> </ul>
Communication et dialogue auprès des actionnaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Échanges avec les investisseurs, les agences de conseil en vote et <i>roadshows</i> ;</li> <li>• Convocation à l'Assemblée Générale et documentation y afférente (ordre du jour, texte des résolutions, rapport du Directoire, etc.), réponses aux questions écrites et demande des actionnaires ;</li> <li>• Tenue de l'Assemblée Générale ;</li> <li>• Communication du Groupe ; et</li> <li>• Document d'Enregistrement Universel 2022 et Rapport financier semestriel 2023.</li> </ul>

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

### 2.2.2 LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 2.2.2.A COMPOSITION ET DIVERSITÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Au 31 décembre 2023, le Conseil de surveillance (CS) est composé de 10 membres, dont 8 membres indépendants. Monsieur Jacques Richier a succédé à Monsieur Léon Bressler en qualité de Président du CS à l'issue de l'Assemblée Générale du 11 mai 2023.

Les principales dispositions statutaires et des règlements intérieurs du CS et de ses Comités relatifs à la composition, au rôle, aux responsabilités et au fonctionnement du CS et de ses Comités figurent à la Section 7.6.

##### 2.2.2.A.1 ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### A. MODIFICATIONS INTERVENUES EN 2023 SUITE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 11 MAI 2023

##### DANS LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (CS)

- Monsieur Jacques Richier a été nommé en qualité de membre et Président du CS pour un mandat d'une durée de 3 ans ;
- Madame Sara Lucas a été nommée en qualité de membre du CS pour un mandat d'une durée de 1 an ;
- Afin d'assurer un renouvellement échelonné, le mandat de membre du CS de Madame Susana Gallardo a été renouvelé pour une durée de 1 an, et ceux de Messieurs Xavier Niel et Roderick Munsters ont été renouvelés pour une durée de 3 ans ; et
- Les mandats de membre du CS de Monsieur Léon Bressler et Monsieur John McFarlane n'ont pas été renouvelés en raison de l'atteinte de la limite d'âge statutaire.

##### DANS LA COMPOSITION DES COMITÉS

- Madame Sara Lucas et Monsieur Jacques Richier ont rejoint le Comité d'audit ; et
- Madame Susana Gallardo, Messieurs Xavier Niel et Roderick Munsters ont été renouvelés comme membres du Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations (CGNR). Monsieur Roderick Munsters a été renouvelé en qualité de Président du CGNR.

### B. MODIFICATIONS PROPOSÉES EN 2024

#### DANS LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (CS)

Conformément à la recommandation du CGNR, le CS proposera à l'Assemblée Générale du 30 avril 2024, le renouvellement des mandats de membres du CS de Madame Susana Gallardo, Madame Sara Lucas et Madame Aline Sylla-Walbaum pour une durée de 3 ans.

Le CS estime qu'il dispose actuellement de la taille adéquate, d'un éventail de connaissances et d'expériences pertinent, et d'une diversité équilibrée pour s'acquitter de ses fonctions de la manière la plus appropriée et a décidé, sur recommandation du CGNR, de ne pas proposer de candidat supplémentaire à la nomination du CS lors de l'Assemblée Générale du 30 avril 2024.

#### DANS LA COMPOSITION DES COMITÉS

- Madame Susana Gallardo et Madame Aline Sylla-Walbaum seraient renouvelées comme membres du CGNR ; et
- Madame Sara Lucas serait renouvelée comme membre du Comité d'audit.

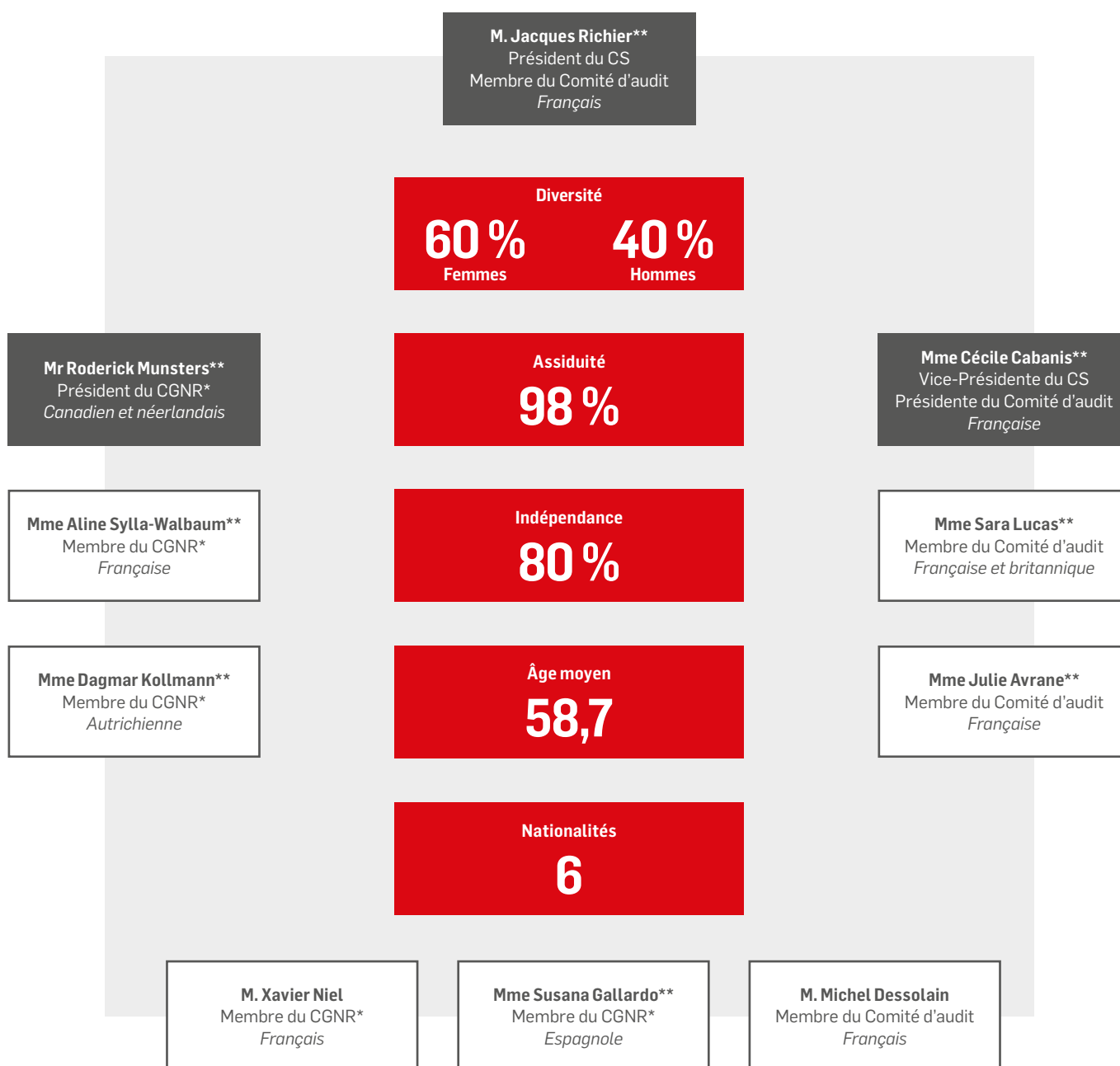
Pour plus de détails, se référer à la Brochure de convocation à l'Assemblée Générale 2024, disponible sur le site internet de la Société.

### 2.2.2.A.2 COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

La composition du CS traduit un fort engagement en matière d'indépendance (80 % indépendant), de diversité des genres (60 % de femmes/40 % d'hommes), de dimension internationale (30 % de non-français avec 6 nationalités représentées) et une riche diversité d'expériences et d'expertises de ses membres. La moyenne d'âge des membres du CS est de 58,7 ans. La composition actuelle du CS est alignée avec la stratégie du Groupe grâce à l'expérience significative des membres en tant que dirigeants et leur expertise notamment en matière

d'immobilier commercial/de gestion d'actifs, de commerce/hôtellerie, sur des marchés internationaux (y compris l'Europe continentale, les États-Unis, et le Royaume-Uni), de RSE/développement durable, de gouvernance d'entreprise/rémunération, de gestion des risques/conformité, de finance et de restructuration/cession. Les compétences et expertises des membres du CS sont détaillées ci-après dans leurs biographies, ainsi que dans un tableau synthétisant les compétences et l'expérience de chacun.

#### A. SCHÉMA DE LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023



\* Comité de le Governance, des Nominations et des Rémunérations.

\*\* Indépendant(e).

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

## B. MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Nom	Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	Participation aux Comités	Âge	Genre	Nationalité	Indépendance	Date de 1 <sup>er</sup> mandat	AG de l'échéance du mandat	Ancienneté au CS au 31 décembre 2023
Monsieur Jacques Richier <i>Président du CS</i>	1 755	Comité d'audit	68	M	Française	Indépendant	2023	2026	0,6
Madame Cécile Cabanis <i>Vice-Présidente du CS et Présidente du Comité d'audit</i>	2 087	Comité d'audit	52	F	Française	Indépendante	2020	2025	3
Monsieur Roderick Munsters <i>Président du CGNR</i>	1 000	CGNR	60	M	Néerlandaise et canadienne	Indépendant	2017	2026	6,6
Madame Julie Avrane	1 200	Comité d'audit	52	F	Française	Indépendante	2020	2025	3
Monsieur Michel Dessolain	47 741	Comité d'audit	68	M	Française	Non indépendant	2022	2025	1,6
Madame Susana Gallardo	100	CGNR	59	F	Espagnole	Indépendante	2020	2024	3,1
Madame Dagmar Kollmann	725	CGNR	59	F	Autrichienne	Indépendante	2014	2025	9,5
Madame Sara Lucas	200	Comité d'audit	58	F	Britannique et française	Indépendante	2023	2024	0,6
Monsieur Xavier Niel	1	CGNR	56	M	Française	Non indépendant	2020	2026	3,1
Madame Aline Sylla-Walbaum	1 057	CGNR	51	F	Française	Indépendante	2021	2024	2,6

(1) Les détails sur les détentions d'actions sont présentés dans les biographies de chaque membre du Conseil de surveillance concerné.

L'ancienneté moyenne des membres du CS au 31 décembre 2023 est de 3,4 ans.

## C. BIOGRAPHIES ET MANDATS DÉTENUS PAR LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

La biographie de chaque membre du CS comporte une description des compétences et expertises clés. Tous les membres du CS disposent de compétences et d'expériences multiples, comme décrites dans la matrice d'expériences ci-après.

Les membres du Conseil de surveillance sont domiciliés professionnellement au siège social de la Société, 7 Place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris (France).



**MONSIEUR  
JACQUES RICHIER**  
**PRÉSIDENT DU CONSEIL  
DE SURVEILLANCE**

**MEMBRE DU COMITÉ  
D'AUDIT  
Indépendant**

**NÉ LE :**  
12 février 1955

**NATIONALITÉ :**  
Française

**NOMBRE D' ACTIONS JUMELÉES  
DÉTENUES :**  
1 755

- MBA HEC (France), DEA de physique des matériaux, et diplôme d'ingénieur de l'INSA Lyon (France) ;
- A commencé sa carrière dans la recherche au Lawrence Berkeley Lab (États-Unis) ;
- Il a occupé divers postes de 1985 à 2000 chez Azur Assurances en tant que Directeur Informatique et Directeur des Opérations, puis Directeur Général en 1997, et enfin Président-Directeur Général en 1998 ;
- Il rejoint Swiss Life France en 2000 et devient Président-Directeur Général en 2003 ;
- En 2008, il est nommé Directeur Général d'AGF (devenu Allianz France), puis en 2010 Président-Directeur Général d'Allianz France ;
- Il est par ailleurs Conseiller municipal de la mairie de Nice, et fut Vice-Président de France Assureurs de 2016 à 2019 (anciennement Fédération Française de l'Assurance (FFA)) ; et
- Depuis 2021, il est Président du Conseil d'administration d'Allianz France.

### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS

#### Société cotée

- Vice-Président du Conseil d'administration d'IDI S.C.A (France), représentant Allianz IARD.

#### Autres sociétés

- Président du Conseil d'administration d'Allianz France S.A. (France) et autres mandats d'administrateurs au sein du Groupe Allianz France ;
- Membre du Conseil de surveillance et Président du Comité des Nominations et des Rémunérations de Diot-Siaci S.A.S. (France) ; et
- Censeur auprès du Conseil d'administration de Rothschild Martin Maurel S.A. (France).

### PRÉCÉDENTS MANDATS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Conseil de surveillance de Siaci Saint-Honoré S.A.S. (France, non cotée) ;
- Membre du Conseil de surveillance de Gimar S.C.A. (France, non cotée) (fin de mandat au 31 décembre 2023) ;
- Membre du Conseil de surveillance d'Acropole Holding S.A.S (France, non cotée) ;
- Administrateur de Suez S.A.S (France, cotée) ;
- Administrateur de Georgia Healthcare Group Plc (Royaume-Uni, cotée) ; et
- Directeur Général d'Allianz France S.A. (France, non cotée).

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle



### Compétences clés et expérience :

- Expérience significative en tant que dirigeant :
  - Expérience opérationnelle et managériale pertinente et de longue date en tant qu'ancien Directeur Général et PDG d'Azur Assurances, de Swiss Life et d'Allianz France. Il a siégé et siège actuellement en tant que membre non exécutif à plusieurs conseils d'administration ou de surveillance tels qu'Allianz France, IDI SCA, Rothschild Martin Maurel, Diot-Siaci, Gimar, Georgia Healthcare Group et Suez.
- Expérience à l'international :
  - Forte perspective internationale dans divers postes de direction exécutif et non exécutif depuis plus de 35 ans (Suez, Georgia Healthcare, et Allianz France (filiale d'Allianz SE, qui fait partie des principaux groupes mondiaux d'assurance)).
- Expérience en assurances :
  - Responsabilité étendue en supervision et gestion d'assurance aux postes de direction exécutif et non exécutif chez Azur Assurances, Swiss Life et Allianz France ; et
  - Excellente connaissance du secteur de l'assurance, ayant occupé de nombreux postes dans ce milieu pendant plus de 35 ans.
- Expérience en finance :
  - Connaissance approfondie des marchés financiers et de l'analyse financière, en tant que PDG de sociétés d'assurance, exerçant des activités à l'échelle internationale, où il a géré des aspects complexes réglementaires et financiers ; et
  - Expertise de longue date en matière financière liée à l'investissement et au capital investissement acquise dans plusieurs postes.
- Expérience en affaires publiques et réglementaires :
  - Expert de longue date en matière de réglementation et d'affaires publiques ainsi qu'en *lobbying*, il est un acteur reconnu dans divers fédérations et mouvements français (MEDEF/FFA).
- Expertise en matière de gouvernance :
  - Expertise significative en gouvernance, en raison de sa longue carrière dans le secteur de l'assurance et à travers ses rôles non exécutifs, traitant de RH, gouvernance, rémunération, croissance. Dans ses différents rôles en comités, il était responsable de ces divers sujets.
- Expertise en gestion des risques/conformité :
  - De par ses différents postes de direction, il possède une longue expérience reconnue dans l'analyse et la gestion des risques et de la conformité.
- Expertise en RSE (compétences en matières sociales, environnementales, climatiques et de gouvernance)/Développement durable :
  - A mené les sujets RSE chez Allianz France dans son rôle de PDG, tant sur la finance durable que sur les enjeux stratégiques. Il a initié la démarche RSE auprès des collaborateurs, puis des investisseurs, et sensibilisé les réseaux d'agents de distribution. Responsabilité du suivi de la mise en œuvre de la stratégie RSE, et du développement des offres à valeur environnementale ; et
  - A participé pour France Assureurs au renouvellement de l'engagement en faveur du développement durable en approuvant la nouvelle charte RSE de la profession en tant que Vice-Président.



**MADAME  
JULIE AVRANE**  
**MEMBRE DU COMITÉ  
D'AUDIT  
Indépendante**

**NÉE LE :**  
11 juin 1971

**NATIONALITÉ :**  
Française

**NOMBRE D' ACTIONS JUMELÉES  
DÉTENUES :**  
1 200

- Diplômée de l'École nationale supérieure des télécommunications de Paris et du Collège des ingénieurs, et titulaire d'un MBA de l'INSEAD ;
- Ancienne Directrice associée senior de McKinsey & Company en France ; et
- Avant d'intégrer McKinsey en France, Julie Avrane a travaillé pendant 2 ans en tant que Business analyst au sein du bureau de McKinsey à Londres, de 1995 à 1997, et en tant que chercheuse auprès de Bull Honeywell à Boston, aux États-Unis, en 1993 puis de Cogema (Areva) en 1994.

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS

##### Sociétés cotées

- Représentante permanente du Fonds Stratégique de Participations (FSP) au Conseil d'Administration de Valeo S.E. (France), et au Comité d'Audit et des Risques ;
- Administratrice indépendante de Bureau Veritas S.A., membre de son Comité d'Audit et des Risques, et Présidente du Comité Stratégique (France) ; et
- Administratrice indépendante d'Exail Technologies S.A. (France) (ancien Groupe Gorgé S.A.).

##### Autres sociétés

- Administratrice de Groupe Monnoyeur, et Présidente du Comité RSE (France) ; et
- Administratrice de Groupe Crouzet S.A.S. (France).

#### PRÉCÉDENT MANDAT AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administratrice de la *start-up* Cubyn S.A.S (France).



#### Compétences clés et expérience :

- Expérience significative en tant que dirigeante :
  - Ancienne Directrice associée senior de McKinsey & Company en France et membre du comité de McKinsey en charge de l'élection des associés ; et
  - Membre du Conseil d'administration de Valeo, de Bureau Veritas, du Groupe Monnoyeur, du Groupe Crouzet et d'Exail Technologies.
- Expertise en finance :
  - Membre du Conseil d'administration de Valeo et de son Comité d'Audit et des Risques, représentante du FSP ; et
  - Membre du Conseil d'administration de Bureau Veritas et de son Comité d'Audit et des Risques.
- Expérience relative au marché européen :
  - Julie Avrane a collaboré avec des clients majeurs en Europe dans les secteurs des technologies de pointe, de l'aérospatiale et de la défense, des transports et de la mobilité en tant que Directrice associée senior de McKinsey & Company.
- Numérique/*e-commerce* :
  - Plus de 25 ans d'expérience en conseil de gestion, avec une expertise dans le domaine du numérique, de la stratégie d'entreprise, de la croissance, de l'organisation, de la transformation, des fusions et en matière de culture et de gestion du changement ; projets portant sur des transformations et des redressements à grande échelle, ainsi que sur des stratégies de croissance et sur l'industrie 4.0 ; Mme Avrane a également co-animé le Pôle de compétences *high-tech* de McKinsey au niveau mondial.
- Expertise en matière de gouvernance :
  - Riche expérience dans le conseil des sociétés cotées en France et à l'étranger sur la gouvernance et la stratégie d'entreprise à McKinsey & Company.
- Expertise en gestion des risques/conformité :
  - Membre du Conseil d'administration du Groupe Bureau Veritas, leader dans les domaines de la qualité, l'hygiène, la sécurité et l'environnement dont les activités principales sont l'audit, la certification, la cybersécurité, et le déploiement RSE.
- Expertise en RSE (compétences en matières sociales, environnementales, climatiques et de gouvernance)/Développement durable :
  - Julie Avrane siège aux Comités d'Audit et des Risques de Valeo et de Bureau Veritas qui suivent les indicateurs extra-financiers et la publication de ces indicateurs RSE, et préside le Comité RSE du Groupe Monnoyeur.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle



**MADAME  
CÉCILE CABANIS**  
**VICE-PRÉSIDENTE  
DU CONSEIL DE  
SURVEILLANCE**

**PRÉSIDENTE DU COMITÉ  
D'AUDIT**  
**Indépendante**

**NÉE LE :**  
13 décembre 1971

**NATIONALITÉ :**  
Française

**NOMBRE D'ACTIONS JUMELÉES  
DÉTENUES :**  
2 087

- Directrice Générale adjointe de Tikehau Capital S.C.A. depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021 (France) ;
- Ancienne Directrice Générale Finances, Technologie & Data, Développement Durable et Achats, et membre du Comité Exécutif, et ancienne Vice-présidente du Conseil d'administration de Danone S.A. (cotée, France) ; Cécile Cabanis a occupé divers postes clés dans le secteur de la finance depuis son arrivée chez Danone S.A. en 2004 ;
- Ancienne Directrice déléguée à la Direction Fusions-Acquisitions du groupe France Télécom ;
- Cécile Cabanis a débuté sa carrière en 1995 chez L'Oréal, en Afrique du Sud, en tant que responsable logistique, responsable du contrôle de gestion, puis en France en tant qu'auditrice interne ; et
- Diplômée de l'Institut national agronomique Paris-Grignon en tant qu'ingénieure agronome.

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS

##### Sociétés cotées

- Directrice Générale adjointe de Tikehau Capital S.C.A. (France) ; et
- Administratrice indépendante et membre du Comité d'Audit et des Risques de Schneider Electric S.E. (France).

##### Autres sociétés

- Membre du Conseil de surveillance de la Société Éditrice du Monde S.A. (France) ;
- Membre du Conseil de surveillance de Mediawan S.A.S. (France) ;
- Administratrice de France Médias Monde S.A. (France) ; et
- Membre du Collège de l'Autorité de la Concurrence (France).

#### PRÉCÉDENTS MANDATS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Directrice Générale Finances et membre du Comité Exécutif de Danone S.A. (France) (cotée) ;
- Vice-présidente du Conseil d'administration de Danone S.A. (France) (cotée) ;
- Membre du Conseil de surveillance de Treact S.A. (France, cotée) ; et
- Présidente du Comité d'Audit et des Risques de Schneider Electric S.E. (France) (cotée).



#### Compétences clés et expérience :

- Expérience significative en tant que dirigeante :
  - Expérience significative en gestion opérationnelle et en gouvernance d'entreprise en tant que Directrice Générale adjointe de Tikehau Capital S.C.A., Directrice Générale Finances et Vice-présidente du Conseil d'administration de Danone S.A. ; expérience significative en qualité d'administratrice indépendante en France dans divers secteurs, notamment les biens de consommation, les médias et l'énergie.
- Expertise en finance :
  - Grande connaissance de la fonction financière en tant qu'actuelle Directrice Générale adjointe de Tikehau Capital S.C.A, société spécialisée dans la gestion d'actifs alternatifs et dans l'investissement ; et en tant que Directrice Générale Finances et administratrice non exécutive chez Danone S.A. ; et
  - Cécile Cabanis a occupé plusieurs postes clés dans le domaine de la finance chez Danone S.A. depuis 2004, notamment Directrice Corporate Finances, Directrice du développement et Directrice Finances du pôle Produits Laitiers Frais ; Directrice Générale Finances et membre du Comité Exécutif de 2015 à 2021 ; connaissance approfondie des fusions-acquisitions stratégiques développée en tant que Directrice déléguée à la Direction Fusions-Acquisitions du groupe France Télécom.
- Suivi des risques et conformité :
  - Expérience significative dans le domaine de la supervision des risques et de l'audit au sein de sociétés cotées, en qualité de Directrice Générale Finances chez Danone, d'Administratrice et Présidente du Comité d'Audit et des Risques de Schneider Electric S.E. et de membre du Comité d'Audit de Mediawan S.A.S.
- Expérience à l'international :
  - Expérience dans divers marchés internationaux et émergents en tant que Directrice Générale Finances au sein du groupe Danone, un des principaux acteurs mondiaux dans l'industrie alimentaire et des boissons.
- Numérique :
  - Expérience approfondie dans le domaine du numérique en tant que Directrice des Systèmes et Technologies d'Information chez Danone S.A.
- RSE (compétences en matières sociales, environnementales, climatiques et de gouvernance)/Développement durable :
  - Cécile Cabanis possède une vaste expérience des questions RSE en tant qu'ancienne Directrice Générale Finances, Technologie & Data, Développement Durable et Achats chez Danone, en charge de la stratégie, de la transformation des données, du développement durable et du cycle des ressources stratégiques. Elle était également le *sponsor* de la diversité inclusive pour Danone. Elle a dirigé la première « entreprise à mission » (Danone) ; et
  - Actuellement en charge des enjeux RSE chez Tikehau Capital, où elle pilote les fonctions Capital Humain et RSE, et la plateforme impact de Tikehau Capital (fonds dédiés RSE).





**MONSIEUR  
MICHEL DESSOLAIN**  
**MEMBRE DU COMITÉ  
D'AUDIT**  
**Non indépendant**

**NÉ LE :**  
2 décembre 1955

**NATIONALITÉ :**  
Française

**NOMBRE D'ACTIONNAIRES JUMELÉES  
DÉTENUES :**  
47 741<sup>(1)</sup>

- Titulaire d'un Master en droit et diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie et de l'Institut de la Construction et de l'Habitat (France) ;
- A commencé sa carrière à la Caisse des Dépôts et Consignations en tant que chef de projet puis expert immobilier, il fut ensuite nommé Responsable du Développement chez Habitat ;
- A rejoint Unibail en 1997 comme Directeur Général de la Division *Shopping Centers*, puis en tant que Directeur Général des Opérations suite à la fusion avec Rodamco en 2007 ;
- Il fut nommé membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE de 2007 à 2012 en tant que Directeur Général Stratégie, et Co-CEO de Mfi AG (filiale allemande d'Unibail-Rodamco SE) de 2011 à 2015 ;
- Ancien Président du Conseil National des Centres Commerciaux (France) (CNCC) de 2013 à 2017 ;
- Directeur Général de la Division Sites de Congrès et Exposition d'Unibail-Rodamco-Westfield SE de 2015 à 2018, puis Directeur Général Opérations Europe de 2018 à 2021 ; et
- Ancien Conseiller Spécial du Président du Directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield SE de 2021 jusqu'au 31 mars 2022.

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS

##### Société cotée

- n/a

##### Autres sociétés

- Administrateur Délégué de Sydes S.A. (Belgique) ;
- Administrateur d'Electra S.A.S. (France) ;
- Administrateur de Inmémori S.A.S. (France) ; et
- Administrateur de Besix Red S.A. (Belgique).

#### PRÉCÉDENTS MANDATS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- *France* : Président du Directoire d'Uni-Expos, Administrateur de Viparis Holding ;
- *Allemagne* : Membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Administrateur de Centro Management GmbH, Neue Mitte Oberhausen Projektentwicklung Beteiligungs GmbH, Administrateur de Centro Grundstücksentwicklungs GmbH, Centro Projektentwicklungs GmbH, Centro Oberhausen GmbH, SL Oberhausen Beteiligungs GmbH, Mfi AG ;
- *Belgique* : Représentant d'Unibail-Rodamco Belgium N.V. (elle-même Administratrice de Mall of Europea), et d'Unibail-Rodamco Belgium N.V. (elle-même Administratrice de Mall of Europea), Administrateur d'Unibail-Rodamco Belgium N.V. ;
- *Australie* : Administrateur de Cavemont Pty. Limited, Westfield Developments Pty Ltd, Westfield R.S.C.F. Management Pty Limited, WCL Finance Pty Limited, Fidele Pty Limited, Westfield America Management Limited, Westfield Corporation Limited ;
- *Italie* : Administrateur de Westfield Milan S.p.A. ;
- *Espagne* : Président de Proyectos Inmobiliarios New Visions, S.L., Essential Whites, S.L., Proyectos Inmobiliarios Time Blue, S.L., Unibail Rodamco Steam, S.L. ; et
- *Royaume-Uni* : Administrateur de Retail Utilities Solutions Limited, Stratford CCH Limited, Stratford City Car Park Limited, Stratford City JV Business Manager Limited, Stratford City Shopping Centre (Nº.1) General Partner Limited, Stratford City Shopping Centre (Nº.1) Nominee A Limited, Stratford City Shopping Centre (Nº.1) Nominee B Limited, Stratford City Shopping Centre (Nº.2) General Partner Limited, Stratford City Shopping Centre (Nº.2) Nominee A Limited, Stratford City Shopping Centre (Nº.2) Nominee B Limited, Stratford Retail Shopping Centre Investments (Nº.1) General Partner Limited, Stratford Retail Shopping Centre Investments (Nº.2) General Partner Limited, Stratford Utilities Limited, Westfield Europe Limited, White City Acquisitions Limited, White City Developments Limited.

(1) Ces 47 741 Actions Jumelées sont détenues directement par M. Dessolain, qui détient également 55 000 Actions Jumelées via sa holding personnelle (Sydes S.A.), pour un total de 102 741 Actions Jumelées. M. Dessolain détient également 2 284 actions dans le fonds URW.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle



### Compétences clés et expérience :

- Expérience significative en tant que dirigeant :
  - Expérience opérationnelle en tant qu'ancien membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE de 2007 à 2012 et Directeur Général Opérations Europe d'Unibail-Rodamco-Westfield SE de 2018 à 2021 ; il a occupé plusieurs postes de direction tels que Directeur de l'exploitation, Directeur Stratégie et Innovation, Directeur Général de Viparis, ou Co-CEO de Mfi AG en Allemagne, et précédemment Responsable du Développement chez Habitat.
- Expérience à l'international :
  - Expérience à l'international grâce à son expertise dans les centres commerciaux d'Unibail-Rodamco-Westfield SE (URW SE), largement implantés en Europe, au Royaume-Uni et aux États-Unis, et également en tant que Responsable du développement international chez Habitat à l'aube de sa carrière ; et
  - Expérience chez URW SE en tant que Directeur Général Opérations Europe de 2018 à 2021, et membre du Directoire d'UR de 2007 à 2012, et récemment ancien Conseiller Spécial du Président du Directoire d'URW SE, acteur majeur et reconnu dans le domaine des centres commerciaux sur les marchés mondiaux (Europe, Royaume-Uni et États-Unis).
- Expérience dans l'immobilier commercial :
  - Vaste expérience dans l'immobilier commercial chez Unibail-Rodamco-Westfield de 1997 à 2022, premièrement comme Directeur Général des Opérations, puis comme Directeur Général Stratégie et Innovation, et Directeur Général Opérations Europe.
- Expérience en Affaires Publiques :
  - Expertise significative et de longue date dans la communication et les affaires publiques et gouvernementales, comme Président du CNCC (2013-2017 pour 2 mandats) un acteur majeur dans les relations entre législateurs, opérateurs et locataires en France, et via ses interactions avec les acteurs politiques et les différentes instances législatives à travers l'Europe dans son rôle de Directeur Général Stratégie et Innovation et Directeur Général Opérations Europe du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield S.E..
- RSE (compétences en matières sociales, environnementales, climatiques et de gouvernance)/Développement durable :
  - Supervision de tous les sujets RSE comme Directeur Général d'UR Lab, la structure de recherche et d'innovation d'Unibail-Rodamco-Westfield spécifiquement créée en 2012 pour accélérer la capacité d'innovation mondiale du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield et de Viparis, notamment sur les questions RSE telles que la réduction de l'empreinte carbone ;
  - En tant qu'invité permanent du Directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield SE, a participé activement à l'examen constant des objectifs et programmes liés à la RSE, en interaction directe avec les équipes RSE du Groupe ; et
  - Au sujet de la transition énergétique, il soutient activement la direction d'Electra (société européenne de développement de chargeurs ultra-rapides) en tant que membre du conseil d'administration.
- Finance :
  - Supervision des sujets financiers comme Directeur Général Opérations Europe, en charge notamment des investissements et des cessions. En charge de nombreux sujets financiers en tant que Chef de Projet à la Caisse des Dépôts et Consignation ; et
  - En tant qu'invité permanent du Directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield SE, il a participé activement à l'examen constant des sujets financiers.



Membre du Conseil de surveillance proposée au renouvellement à l'Assemblée Générale 2024.

## MADAME SUSANA GALLARDO

### MEMBRE DU CGNR Indépendante

**NÉE LE :**  
2 décembre 1964

**NATIONALITÉ :**  
Espagnole

**NOMBRE D' ACTIONS JUMELÉES  
DÉTENUES :**  
100<sup>(1)</sup>

- Licence en économie et politique de l'École polytechnique d'Oxford et diplômée de l'école de commerce IESE (Advanced Management Program) ; a également étudié à l'École polytechnique de la City of London ;
- Présidente du Conseil de famille de Landon Grupo Corporativo, un groupe actif dans l'immobilier, le capital-investissement et d'autres investissements financiers, qui détient également une participation majoritaire dans les sociétés Almirall et Goodgrower ;
- Ancienne Directrice d'Abertis (une société d'infrastructure propriétaire de Sanef), de CaixaBank (groupe LaCaixa) et de Criteria Caixa ; ancienne Vice-Présidente de Pronovias ; et
- Début de carrière dans le secteur financier chez Banco de Europa, en tant que trader sur les marchés de taux.

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS

##### Société cotée

- Administratrice indépendante et Vice-Présidente du Conseil d'administration de FL Entertainment N.V. (The Netherlands).

##### Autres sociétés/fonctions

- Présidente élue du Conseil de famille de Landon Grupo Corporativo (Espagne) ;
- Administratrice de Goodgrower S.A. (Espagne) ;
- Membre du Conseil consultatif de l'Université internationale de Catalogne à Barcelone (Espagne) ; et
- Administratrice de la Fundación Áurea (Espagne).

#### PRÉCÉDENTS MANDATS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administratrice d'Abertis Infraestructuras, S.A. (Espagne) jusqu'en 2018 ;
- Administratrice de Saba Infraestructuras, S.A. (Espagne) jusqu'en 2019 ; et
- Présidente de la Fundación Bienvenido (Espagne) jusqu'en 2022.



#### Compétences clés et expérience :

- Expérience significative en tant que dirigeante ou cadre supérieure :
  - Présidente du Conseil de famille de Landon Grupo Corporativo ; expérience en tant qu'administratrice indépendante dans de nombreux secteurs dont la banque et les infrastructures ; 28 ans de carrière chez Pronovias en tant que Vice-Présidente.
- Gouvernance d'entreprise/rémunération :
  - Expérience en gouvernance de bureau de gestion de patrimoine et en tant que Directrice indépendante de conseils d'administration de sociétés espagnoles cotées avec de solides pratiques de gouvernance d'entreprise ; ancienne Présidente du Comité des Nominations et des Rémunérations de CaixaBank (groupe LaCaixa) ; ancienne Directrice de Criteria Caixa et Présidente du Comité d'Audit.
- Immobilier/gestion d'actifs :
  - Membre du comité d'investissement de son bureau de gestion de patrimoine pendant 20 ans, incluant d'importants investissements dans l'immobilier, des placements à rémunération fixe et en actions ainsi que du capital-investissement.
- Connaissance du marché européen :
  - Connaissance approfondie du marché espagnol et européen acquise en 29 ans de carrière dans le domaine de la mode, mais aussi de l'investissement dans l'immobilier, le capital-investissement, la santé et les produits pharmaceutiques européens.
- Expérience dans le domaine de la vente :
  - Dirigeante chevronnée avec 28 ans d'expérience en tant que Vice-Présidente de Pronovias, une marque de vêtements de mariée mondialement reconnue et largement implantée dans les marchés européen, américain et asiatique.
- Expérience en RSE (compétences en matières sociales, environnementales, climatiques et de gouvernance)/Développement durable :
  - Membre actif depuis 2014 du comité RSE d'Abertis, leader mondial dans le domaine des autoroutes à péages, opérant dans 12 pays. Implication dans le compte-rendu de la politique générale au Conseil, des objectifs et des programmes relatifs à la responsabilité sociale des entreprises ; en s'assurant de l'adoption et de l'application effective de la politique de responsabilité sociale des entreprises susmentionnées. Implication dans la surveillance du degré de conformité de cette stratégie aux pratiques de responsabilité sociale des entreprises, et revue de la politique susmentionnée, en veillant à ce qu'elle soit axée sur la création de valeur. Supervision et évaluation du processus d'établissement de relations avec les différentes parties prenantes. Coordination du processus de déclaration de l'information extra financière et de la diversité, conformément aux règlements applicables et aux normes de référence internationales. Examen et rédaction du rapport annuel sur la responsabilité sociale des entreprises avant présentation au Conseil d'administration ; et
  - Recommandation sur la stratégie relative aux contributions de la Fondation Abertis et soumission au respect des programmes de responsabilité sociale adoptés par l'entreprise.

(1) Mme Susana Gallardo détient 1 950 Actions Jumelées, dont 1 850 détenues via sa holding personnelle (Susanvest S.L.U.).

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle


**MADAME  
DAGMAR KOLLMANN**
**MEMBRE DU CGNR  
Indépendante**
**NÉE LE :**  
9 juillet 1964

**NATIONALITÉ :**  
Autrichienne

**NOMBRE D' ACTIONS JUMELÉES  
DÉTENUES :**  
725

- Master de droit (spécialisée en droit international et des affaires) à l'Université de Vienne, Autriche ;
- Ancienne administratrice de Morgan Stanley International Ltd (Royaume-Uni) et Morgan Stanley and Co. International Ltd (Royaume-Uni) ; et
- Ancienne Présidente du Directoire, Directrice de pays et Directrice Générale – Allemagne et Autriche, de Morgan Stanley Bank AG (Allemagne).

**AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS**
**Sociétés cotées**

- Membre du CS et Présidente du Comité d'Audit de Deutsche Telekom AG (Allemagne) ;
- Administratrice non exécutive de Coca-Cola Europacific Partners plc (Royaume-Uni) ; et
- Administratrice non exécutive et Présidente du Comité d'Audit de Paysafe Limited (New York, États-Unis).

**Autres sociétés**

- Présidente du CS de Citigroup Global Markets Europe AG (Allemagne) ; et
- Commissaire de la Commission des monopoles (Allemagne).

**PRÉCÉDENTS MANDATS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**

- Vice-Présidente du CS et Présidente du Comité d'Audit de Deutsche Pfandbriefbank AG (Allemagne) ;
- Membre du CS de Bank Gutmann AG (Autriche) ;
- Vice-Présidente du CS et Présidente du Comité d'Audit de HRE Holding AG (Allemagne) ; et
- Membre du CS de KfW IPEX-Bank GmbH (Allemagne).


**Compétences clés et expérience :**

- Expérience significative en tant que dirigeante :
  - Plus de 20 ans d'expérience en tant que dirigeante ; ancienne directrice générale de Morgan Stanley Bank AG. Grâce à des transactions clés et des opérations de fusions-acquisitions dans les secteurs de la consommation, de l'industrie et des services, Dagmar Kollmann a acquis une excellente connaissance des défis stratégiques et tactiques des entreprises mondiales en transformation.
- Expertise en finance :
  - Haut niveau d'expertise financière acquise dans le cadre de divers postes de dirigeante dans le domaine de la finance et de la banque, notamment des responsabilités dans le financement des entreprises, les fusions et acquisitions, le conseil en immobilier et des investissements importants, y compris les introductions en bourse, les offres secondaires et les marchés de capitaux de dette ; grande expérience de l'évaluation, de la création de valeur, du positionnement sur le marché et des facteurs essentiels de réussite pour les grandes sociétés cotées en bourse.
- Supervision des risques/gouvernance :
  - Grande expérience en gestion des risques en tant que Présidente des Comités d'Audit de Deutsche Telekom AG, Deutsche Pfandbriefbank AG et de Hypo Real Estate AG ; grande expérience dans le domaine de la concurrence sur des sujets variés y compris de façon non exhaustive les biens de consommation, les marchés financiers et numériques en tant qu'un des 5 commissaires de la Commission des monopoles en Allemagne, en fonction depuis 2010 ; travaux approfondis sur les prêts immobiliers aux entreprises en tant que membre des Comités du risque et des liquidités de Hypo Real Estate AG et Pfandbriefbank AG.
- Expérience à l'international :
  - Riche expérience multinationale et multiculturelle ; a travaillé à des postes de dirigeante aux États-Unis, au Royaume-Uni et en Europe continentale, a vécu en Asie ; grande expérience dans des rôles exécutifs et non exécutifs au sein d'institutions financières mondiales à forte croissance, ainsi que dans des sociétés cotées et non cotées.
- RSE (compétences en matières sociales, environnementales, climatiques et de gouvernance)/Développement durable :
  - Vaste expertise en matière de gouvernance, de développement durable, de diversité et de gestion des talents et du changement, de par ses postes de direction exécutifs et non exécutifs depuis plus de 30 ans ;
  - Vaste responsabilité en matière de développement et de supervision, d'orientation stratégique et de compte-rendu de tous les sujets pertinents en matière de RSE au sein des conseils de surveillance et des conseils d'administration dont elle est ou a été membre (Allemagne, France/Pays-Bas, Royaume-Uni, États-Unis), y compris un travail détaillé à la présidence de comités d'audit, de nomination, de rémunération, et comités RH ;
  - Présidente des Comités d'Audit de Deutsche Telekom AG, HRE Holding AG, PBB AG, Paysafe Ltd, en charge des rapports RSE ;
  - Membre des comités de pilotage mondiaux et paneuropéens de gestion de la diversité et des talents, et de la gestion du changement chez Morgan Stanley ; et
  - Codéveloppement de fonds d'investissement importants/conseil spécialisé aux plus grands investisseurs institutionnels en Europe en mettant l'accent sur le développement durable à partir des années 1990.



Membre du Conseil de surveillance proposée au renouvellement à l'Assemblée Générale 2024.

**MADAME  
SARA LUCAS**  
**MEMBRE DU COMITÉ  
D'AUDIT**  
**Indépendante**

**NÉE LE :**  
23 mai 1965

**NATIONALITÉS :**  
Britannique, française

**NOMBRE D' ACTIONS JUMELÉES  
DÉTENUES :**  
200

- BSc Hons (Aménagement du Territoire, Immobilier) de l'Université de Reading (Royaume-Uni) ;
- A commencé sa carrière comme *Associate Director*, de 1986 à 1994, chez DTZ Debenham Thorpe (Londres, Royaume-Uni), dans le conseil en location de bureaux, parc d'activités et plateformes logistiques ;
- Elle intègre Weatherall Green & Smith (WGS) (Paris, France) en 1994, et met en place le département d'expertise de WGS pour lequel elle devient Directrice et membre de l'équipe MBO pour la reprise des activités en Europe à compter de 1996 ;
- De 1998 à 2005, elle occupe différentes fonctions chez Savills Plc (Paris, France), comme Responsable de l'expertise transfrontalière et du conseil en acquisition en Europe, puis membre du Conseil d'administration européen, pour la stratégie d'expansion commerciale en France ;
- De 2005 à 2011 elle occupe la fonction de Directrice du département Financement Immobilier de la Royal Bank of Scotland à Paris (France) ;
- Sara Lucas entre chez Grosvenor en 2011 (Paris, France), tout d'abord chez Grosvenor Fund Management, comme Responsable de la gestion des actifs de 2011 à 2015, puis comme Managing Director de 2015 à 2017. Elle a intégré le Comité Exécutif de Grosvenor Europe en 2017 ; et
- Depuis 2019, elle occupe le poste de Présidente-Directrice Générale de Grosvenor Property Europe.

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS

##### Société cotée

- n/a

##### Autres sociétés/fonctions

- Présidente-Directrice Générale de Grosvenor Property Europe (Royaume-Uni) et autres mandats au sein de Grosvenor ; et
- Administratrice de Grosvenor Europe (Royaume-Uni), Présidente des structures françaises.

#### PRÉCÉDENTS MANDATS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- n/a



#### Compétences clés et expérience :

- Expérience significative en tant que dirigeante :
  - Expérience opérationnelle et exécutive à divers postes depuis la fin des années 80, et à des conseils d'administration, particulièrement dans les domaines immobilier commercial et bancaire.
- Expérience à l'international :
  - Sara Lucas a opéré en tant que dirigeante en France et au Royaume-Uni, et ses différents postes lui ont permis d'acquérir une vaste connaissance du marché immobilier européen. Elle a participé à la reprise des activités européennes de WGS, et est Présidente-Directrice Générale chez Grosvenor Property Europe, gérant une équipe répartie dans 5 pays ; et
  - Responsable de la stratégie des fonds chez Grosvenor Fund Management avec des actifs en France, Espagne, Italie, Suède et Portugal.
- Expérience en finance :
  - Responsable immobilier pour les comités de crédit et le suivi des lignes de crédit en France et au Benelux pour la Royal Bank of Scotland et expérience dans la stratégie de gestion et valorisation d'actifs.
- Expérience dans le secteur de l'immobilier d'entreprise/gestion d'actifs :
  - Longue expertise reconnue en immobilier commercial et en évaluation d'actifs depuis la fin des années 80 ;
  - Responsabilités dans l'évaluation d'actifs immobiliers chez WGS, et à la Royal Bank of Scotland ; et
  - Expertise chez Grosvenor Property Europe dans la supervision de la stratégie des portefeuilles, de la gestion des actifs et des joint-ventures.
- Expertise en restructuration/cessions/désinvestissements :
  - Définition et mise en œuvre d'un changement majeur de stratégie en Europe chez Grosvenor Property Europe initié en 2022 ; et
  - En charge de la coordination des stratégies de cession des actifs français, suédois, espagnols et italiens, et du *reporting* chez Grosvenor Fund Management.
- Expertise en RSE (compétences en matières sociales, environnementales, climatiques et de gouvernance)/Développement durable :
  - Chez Grosvenor Property Europe, création d'un groupe de travail sur la diversité et l'inclusion, mise en place d'une stratégie ambitieuse de Net Zero Carbon, approuvée par la SBTi, publication d'une feuille de route visant une réduction de 50 % en 2030 ; et
  - En tant que membre du Comité Exécutif de Grosvenor (Londres), supervise la stratégie du Groupe, incluant la politique RSE et le développement des talents.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle



**MONSIEUR  
RODERICK MUNSTERS**  
**PRÉSIDENT DU CGNR**  
**Indépendant**

**NÉ LE :**  
19 juillet 1963

**NATIONALITÉS :**  
Néerlandaise, canadienne

**NOMBRE D'ACTIONS JUMELÉES  
DÉTENUES :**  
1 000

- Master en économie et finance, Tilburg University (Pays-Bas) ;
- Actuellement membre du Conseil consultatif de l'agence du Trésor néerlandaise, qui finance l'État néerlandais en gérant la dette nationale ;
- Ancien Directeur Général d'Edmond de Rothschild Asset Management S.A. (France) ;
- Ancien Directeur Général de Robeco Group N.V. (Pays-Bas) ;
- Ancien Directeur Exécutif et Directeur des Investissements de ABP Pension Fund (Pays-Bas) & AP ALL Pensions Group (Pays-Bas) ;
- Ancien Directeur Général et Directeur des Investissements de PGGM Pension Fund (Pays-Bas) ; et
- Diverses fonctions au département Investissements de NV Interpolis Insurance (Pays-Bas).

## AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS

## Société cotée

- n/a

## Autres sociétés

- Président du CS d'Athora Netherlands N.V. (Pays-Bas) ;
- Administrateur non exécutif de l'European Bank of New York Mellon (Belgique) ;
- Conseiller du Comité d'Orientation de la stratégie des investissements financiers chez Capital Guidance (Suisse) ; et
- Administrateur non exécutif de Wisayah Global Investment Company (Arabie Saoudite).

## PRÉCÉDENTS MANDATS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administrateur de Moody's Investors Service – EU & Royaume-Uni (Royaume-Uni) ;
- Membre du CS de PGGM Asset Management (Pays-Bas) ; et
- Membre du CS d'Edmond de Rothschild Asset Management S.A. (France).



## Compétences clés et expérience :

- Expérience significative en tant que dirigeant :
  - Plus de 25 ans d'expérience à des postes exécutifs et non exécutifs dans le secteur des services financiers, en tant que Directeur Général et Directeur des investissements, de la gestion des actifs, du private equity et de l'immobilier ; grande expérience en matière de fusions-acquisitions à l'international, à la fois côté acheteur et vendeur.
- Expérience dans l'immobilier/gestion des actifs :
  - Expérience opérationnelle de plus de 30 ans, dont 15 ans en tant que Directeur des Investissements au sein des 2 plus importants fonds de pension européens, ABP et PGGM, en tant que Directeur Général de Robeco Group et d'Edmond de Rothschild Asset Management, responsable des sociétés européennes de gestion d'actifs présentes à l'international et d'un vaste portefeuille clients en Europe, aux États-Unis et en Asie, ancien administrateur non exécutif d'Amvest Real Estate et d'AlpInvest Private Equity Partners.
- Expertise en finance et audit :
  - Grande expérience des marchés actions et obligations, de la gestion de portefeuilles d'investissements à l'encadrement des équipes dédiées au marché des capitaux, en tant qu'administrateur non exécutif indépendant chez Moody's Investors Service – Union européenne, en tant que Directeur Général, en charge de l'audit et de la conformité sur différents marchés, connaissance approfondie des marchés financiers mondiaux, y compris des stratégies d'investissement alternatives ; et
  - En tant que membre du Comité Marché de capitaux de l'Autorité Néerlandaise des Marchés Financiers (AFM), grande expertise en marchés financiers et de capitaux.
- Expertise en matière de gouvernement d'entreprise et de rémunération :
  - Administrateur et ancien président (10 ans) de la plateforme néerlandaise Institutional Corporate Governance, dont il est fondateur ; membre, nommé par le gouvernement néerlandais, du Comité chargé de superviser les normes de gouvernement d'entreprise pour les sociétés cotées aux Pays-Bas, expérience pratique en matière de conception et de mise en œuvre de nouvelles politiques de rémunération suite aux évolutions législatives et réglementaires.
- Expertise en matière de RSE (compétences en matières sociales, environnementales, climatiques et de gouvernance)/Développement durable :
  - Activement impliqué dans l'élaboration des normes et des stratégies de développement durable depuis plus de 20 ans, responsable du lancement et de la mise en œuvre des investissements durables au sein des plus importants fonds de pension européens, PGGM et ABP ; et
  - En tant que membre de divers CS participant activement à l'expansion et à l'amélioration des stratégies et des rapports en matière de développement durable.





**MONSIEUR  
XAVIER NIEL**  
**MEMBRE DU CGNR**  
**Non indépendant**

**NÉ LE :**  
25 août 1967

**NATIONALITÉ :**  
Française

**NOMBRE D'ACTION JUMELÉES  
DÉTENUES :**  
1<sup>(1)</sup>

- Fondateur, actionnaire majoritaire et ancien PDG du Groupe Iliad ;
- Expérience significative dans les domaines des technologies, de l'Internet et des télécommunications depuis la fin des années 80 ; et
- Investisseur reconnu en capital-risque par le biais du fonds Kima Ventures, ainsi qu'investisseur actif de longue date dans l'immobilier et les médias.

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS<sup>(2)</sup>

##### Sociétés cotées

- Membre du Conseil d'administration de Teract S.A. ; et
- Administrateur de KKR Management LLC (États-Unis).

##### Autres sociétés

- Président du Conseil d'administration du Groupe Iliad ;
- Membre du Conseil de surveillance de Mediawan S.A.S. ;
- Président de NJJ Holding, NJJ Boru, NJJ Immobilier, NJJ Strategy, NJJ Telecom Europe, SE 51, NJJ Vosges, Freebox, Iliad Holding, Invest SB, et de La Compagnie des Immeubles Parisiens ;
- Gérant de SCI Paris Grenelle et Élysées Capital ;
- Membre du Conseil de surveillance de NJJ Boru, de la Société Éditrice du Monde et du Nouvel Observateur du Monde ;
- Administrateur de Eircom Holdings Ireland Ltd. (Irlande) ;
- Membre du Conseil de Monaco Telecom ;
- Membre du Conseil de Salt Mobile AG (Suisse) ; et
- Membre du Conseil de Telma Comores Holding (Comores).

#### PRÉCÉDENTS MANDATS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES<sup>(2)</sup>

- Directeur général délégué d'Iliad S.A. ;
- Vice-président du Conseil d'administration d'Iliad S.A. ;
- Membre du Conseil de surveillance de Le Monde S.A. ;
- Président de NJJ Animation S.A.S., NJJ Project Four S.A.S., SEHF S.A.S., Golf du Lys Chantilly S.A.S., NJJ Capital S.A.S., NJJ Market S.A.S., NJJ Capital Monaco Acquisition S.A.S., NJJ Indian Ocean S.A.S., NJJ Invest Tel S.A.S., NJJ Medias S.A.S., NJJ Suisse Acquisition S.A.S., NJJ Investco S.A.S., NJJ North Atlantic S.A.S., NJJ Project Two S.A.S., NJJ Project Three S.A.S., NJJ Exclusive S.A.S., NJJ Innovation S.A.S., NJJ Presse S.A.S., NJJ Tara S.A.S., NJJ Galway S.A.S., NJJ Télécom S.A.S., NJJ Project Five S.A.S., IT Solutions Factory S.A.S., Kima Ventures S.A.S., Kima Ventures II S.A.S., Sons Holdco S.A.S., Station F S.A.S. et Square Vergennes S.A.S. ;
- Gérant de OH4S, SCI Light and Lagny Immobilier ;
- Président du Conseil de surveillance de BlackPills S.A.S. ;
- Cogérant de Diderot S.A.S. et de Kléber Levallois S.N.C. ; et
- Membre du Conseil de Salt Network S.A. (Suisse) et du Groupe Nice-Matin.



#### Compétences clés et expérience :

- Expérience significative en tant que dirigeant :
  - Fondateur et Président du Conseil d'administration d'Iliad S.A., une société française de télécommunications qui détient le fournisseur d'accès Internet Free et l'opérateur de téléphonie mobile Free Mobile ; actif dans le secteur de la communication de données, de l'Internet et des télécommunications depuis la fin des années 80.
- Numérique/e-commerce :
  - En 2010, il a fondé Kima Ventures, un fonds d'investissement en amorçage actif ayant investi dans des centaines de *start-up* à travers le monde ; et
  - En 2013, il a créé 42, une école qui forme des spécialistes en informatique en France et aux États-Unis ; en 2017, il a ouvert la Station F, un campus de *start-up* situé à Paris.
- Produits de consommation :
  - Par l'intermédiaire de son véhicule d'investissement privé NJJ Holding, qui lui appartient entièrement, il détient des participations minoritaires dans différentes entreprises de produits de consommation.
- Immobilier/gestion d'actifs :
  - Membre du Conseil d'administration de KKR Management LLC, une société d'investissement mondiale majeure qui gère plusieurs catégories d'actifs alternatifs, notamment le capital-investissement, l'énergie, les infrastructures, l'immobilier et le crédit.
- Connaissance et expertise relatives au marché européen :
  - Par l'intermédiaire de son véhicule d'investissement privé NJJ Holding, il détient des participations majoritaires dans des opérateurs de télécommunications de différents pays d'Europe.

(1) Sur la base de ses propres déclarations, M. Xavier Niel détient 20 286 422 Actions Jumelées via la société contrôlée Rock Investment, filiale de NJJ Holding. De plus, 15 548 086 actions par assimilation sont également détenues par Rock Investment au travers d'instruments dérivés.

(2) Dans des sociétés domiciliées en France, sauf mentionné spécifiquement si à l'étranger.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle



Membre du Conseil de surveillance proposée au renouvellement à l'Assemblée Générale 2024.

## MADAME ALINE SYLLA- WALBAUM

### MEMBRE DU CGNR Indépendante

**NÉE LE :**  
12 juin 1972

**NATIONALITÉ :**  
Française

**NOMBRE D'ACTIONS JUMELÉES  
DÉTENUES :**  
1 057

- Diplômée de HEC et de l'Institut d'Études Politiques de Paris, ancienne élève de l'École Nationale d'administration ;
- Directrice Générale Europe et Projets Stratégique chez Chaumet S.A. (France) depuis janvier 2022 ;
- Ancienne Directrice Générale internationale luxe chez Christie's de 2014 à 2021 ;
- Ancienne Directrice Générale de Christie's France de 2012 à 2014 ;
- Ancienne Directrice Générale Déléguée du développement d'Unibail- Rodamco de 2009 à 2012 ;
- Ancienne conseillère à la Culture et à la Communication au cabinet du Premier ministre de 2007 à 2008 ;
- Ancienne Administratrice Générale adjointe – Directrice du développement culturel du Musée du Louvre de 2002 à 2007 ; et
- Début de carrière au Ministère de l'Économie et des Finances en tant qu'Inspectrice des Finances en 1999.

#### AUTRES FONCTIONS ET MANDATS EN COURS

##### Société cotée

- n/a

##### Autres sociétés

- Membre du Conseil d'administration du Musée National des arts Asiatiques Guimet (France) ; et
- Présidente du Conseil de Surveillance de Société Éditrice du Monde S.A. (France).

#### PRÉCÉDENTS MANDATS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Conseil de surveillance de Lagardère SCA (France) (société cotée) ;
- Membre du Conseil d'administration du Musée d'Orsay (France) ;
- Vice-Présidente du Conseil d'administration de l'Orchestre de Paris (France) ;
- Membre du Conseil d'administration du Musée du Louvre-Lens ; et
- Membre du Conseil d'administration de l'Institut Imagine (France).



#### Compétences clés et expérience :

- Expérience significative en tant que dirigeante :
  - Expérience opérationnelle et en leadership en tant que Directrice Générale internationale luxe de Christie's ; ancienne membre du Conseil de surveillance, du Comité d'Audit et du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la RSE de Lagardère SCA (de 2014 à 2020).
- Expérience à l'international :
  - Expérience sur les marchés mondiaux du luxe (la joaillerie, la haute horlogerie, vins et sacs à main) chez Chaumet en tant que Directrice Générale Europe et Projets Stratégiques ; et chez Christie's en tant qu'ancienne Directrice Générale internationale luxe basée à Paris (auparavant à Londres) et ancienne Directrice Générale de Christie's France.
- Expérience dans l'immobilier commercial :
  - Vaste expérience dans l'immobilier commercial chez Unibail-Rodamco de 2009 à 2012, d'abord en tant que Directrice Déléguée – Relations extérieures et stratégie, puis comme Directrice Générale Déléguée du développement.
- Expérience dans le numérique/e-commerce :
  - Expérience en stratégie de la transformation numérique chez Christie's et en investissement dans des initiatives numériques, incluant l'expansion de sa plateforme de e-commerce.
- Expérience dans les affaires publiques :
  - Expérience étendue en communication et en affaires gouvernementales et publiques.
- RSE (compétences en matières sociales, environnementales, climatiques et de gouvernance)/Développement durable :
  - Environnement et Climat : chez UR, en charge de la communication institutionnelle RSE, de la supervision des relations investisseurs sur les sujets RSE, en tant que Directrice Générale adjointe d'URD, de la certification environnementale des projets de développement (LEED, BREEAM) ;
  - Social : membre du CGNR de Lagardère couvrant le développement des talents, la planification de la succession, la diversité, la politique de rémunération et ses bonnes pratiques ; chez Christie's, co-responsable du comité interne Diversité et Inclusion. Chez Chaumet, Aline Sylla-Walbaum a dirigé les projets d'engagement et participé à l'évaluation du « Responsable Jewellery Council » ; et
  - Gouvernance : membre du Comité d'Audit de Lagardère supervisant ainsi la conformité, l'évaluation des risques, puis membre du CGNR supervisant l'ensemble du périmètre de la Gouvernance.



### 2.2.2.A.3 POLITIQUE DE DIVERSITÉ DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance (« CS ») revoit annuellement sa propre composition en prenant en compte de nombreux éléments.

Dans le cadre de son évaluation annuelle, le CGNR et le CS réalisent une revue des profils des membres du CS afin de s'assurer que le CS est en mesure d'assumer ses responsabilités et ses obligations dans les meilleures conditions possibles. Les profils reflètent la composition souhaitée du CS, notamment au regard de la stratégie poursuivie par le Groupe et des objectifs à atteindre (y compris par le biais du plan de succession du CS) en vue de constituer et de maintenir un CS majoritairement indépendant, se distinguant par la diversité de ses membres en matière de genre, d'âge et de nationalité, ainsi que par leurs compétences, expertises et expériences.

Le CS et le CGNR estiment que les membres du CS possèdent collectivement le bon équilibre de compétences, de qualifications et d'expériences pour assurer une supervision efficace des activités et prodiguer des conseils pertinents au Directoire afin de remplir leurs obligations dans l'intérêt de la Société. Dans le cadre de l'évaluation de son fonctionnement, le CS a initié une réflexion afin d'enrichir à moyen terme sa composition avec des profils apportant des compétences particulières en RSE et développement durable en cohérence avec les objectifs du Groupe, en cybersécurité ou numérique, sujets tous aussi primordiaux à la lumière des enjeux et risques internationaux, et des innovations stratégiques lancées par le Groupe.

#### A. TAILLE DU CONSEIL

Conformément à la loi, le CS comprend entre 8 et 14 membres. Le CS considère que le nombre actuel de 10 membres est pertinent pour la Société et permet d'avoir un fonctionnement optimum. Le CS souhaite avoir suffisamment de membres pour disposer de profils variés, ayant des points de vue et des horizons éclectiques tout en préservant une réelle proximité entre ses membres, permettant une qualité dans les discussions et une agilité indispensable à son bon fonctionnement. Au 31 décembre 2023, le CS est composé de 10 membres.

#### B. ANCIENNETÉ/ÂGE

Le CS veille lors des discussions relatives (i) au plan de succession du CS, (ii) aux profils/compétences types des membres du CS tels qu'établis dans son Règlement Intérieur et (iii) à l'évaluation du CS, à respecter une diversité dans l'âge de ses membres et dans l'âge cible moyen souhaité. Cette approche s'inscrit dans le respect de la limite d'âge statutaire de 75 ans et de la limite d'âge inférieure à 70 ans pour au maximum deux tiers des membres du CS.

Au 31 décembre 2023

Âge moyen des membres du CS	58,7 ans
Ancienneté moyenne des membres du CS	3,4 ans

#### C. MIXITÉ (GENRE, NATIONALITÉ ET CULTURE)

La composition du CS recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes. Conformément à l'article L. 22-10-3 al 1 du Code de commerce, la proportion des membres du Conseil de surveillance de chaque sexe doit être d'au moins 40 %. À fin 2023, le Conseil de surveillance est doté de 60 % de femmes et 40 % d'hommes. Le CS s'attache à disposer de profils de nationalités différentes afin d'avoir des points de vue élargis et multiculturels, notamment avec des natifs de pays dans lesquels le Groupe opère.

Au 31 décembre 2023

Proportion de femmes	60 %
Proportion d'hommes	40 %
Nombre de nationalités représentées	6










#### D. COMPÉTENCES DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance a identifié 9 compétences, expertises ou expériences essentielles pour remplir au mieux son rôle de supervision, ainsi que ses obligations, compte tenu de la nature même et de l'étendue des activités à l'international du Groupe, de sa stratégie à moyen et long termes et des risques à considérer.

- **Expérience à l'international ou sur des marchés locaux** en raison du portefeuille des centres de shopping dits *flagships* du Groupe notamment à travers l'Europe continentale et le Royaume-Uni ;
- **Expertise en finance**, dont l'audit, le financement/les opérations bancaires ou la fiscalité, les activités du Groupe impliquant des opérations de financement complexes, la gestion des dettes et des refinancements dans différents pays avec des devises différentes, et un suivi des mesures fiscales et comptables applicables ;
- **Expérience en tant que dirigeant** dans une société en France ou à l'étranger d'une taille significative essentielle pour comprendre les défis et contraintes auxquels fait face le Groupe, notamment en tant que société du CAC 40 ;
- **Expérience dans l'immobilier commercial** et la gestion des actifs afin de comprendre et questionner la stratégie du Groupe, notamment en matière de développement immobilier, d'investissement, de baux, et de gestion d'actifs ;
- **Expertise en restructuration/cessions/désinvestissements**, une priorité pour le Groupe étant donné l'accent mis sur le désendettement ;
- **Expertise en RSE/développement durable**, indispensable en raison de la place des sujets environnementaux et sociétaux qui sont au cœur de la stratégie du Groupe, en tant que levier de progrès et élément de compétitivité ;
- **Expertise en numérique/e-commerce** afin de soutenir et comprendre le développement de la stratégie numérique dans les actifs du Groupe, et d'appréhender l'ensemble des enjeux associés à l'évolution du *e-commerce* et du numérique en tant qu'opportunités et facteurs de croissance ;
- **Expertise sur les risques/conformité** afin de superviser et formuler des conseils sur la structure et la gestion des risques, la conformité, les systèmes de contrôle interne, et de veiller à la mise en place effective de politiques adéquates de gestion des risques ; et
- **Expertise en gouvernance d'entreprise/rémunération** afin de maintenir un haut niveau d'exigence en termes de gouvernance d'entreprise, en particulier, en matière de rémunération des dirigeants.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

## MATRICE DE L'EXPÉRIENCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Compétences/expérience	Jacques Richier <sup>(1)</sup>	Julie Avrane <sup>(1)</sup>	Cécile Cabanis <sup>(1)</sup>	Michel Dessolain <sup>(1)</sup>	Susana Gallardo <sup>(2)</sup>	Dagmar Kollmann <sup>(2)</sup>	Sara Lucas <sup>(1)</sup>	Roderick Munsters <sup>(2)</sup>	Xavier Niel <sup>(2)</sup>	Aline Sylla-Walbaum <sup>(2)</sup>	%
 Dirigeant	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	100
 Immobilier commercial/ gestion d'actifs	•		•	•	•	•	•	•	•	•	90
 Finance/audit	•	•	•	•		•	•	•	•		80
 RSE/développement durable	•	•	•	•	•	•	•	•		•	90
 Numérique/e-commerce	•	•	•	•					•	•	60
 Gouvernance d'entreprise/ rémunération	•	•	•			•	•	•	•		70
 Risques/conformité	•	•	•			•	•	•		•	70
 Restructuration/cessions/ désinvestissements	•	•	•	•		•	•		•		70
 Exp. à l'international	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	100

(1) Comité d'audit.

(2) Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations.

## E. INDÉPENDANCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### PROCÉDURE ET CRITÈRES D'INDÉPENDANCE

Chaque année, une analyse approfondie de l'indépendance de chaque membre du CS est réalisée par le CGNR et le CS sur la base des critères du Code Afep-Medef auxquels s'ajoutent 2 critères spécifiques tels que détaillés ci-après. Ces critères sont intégrés au Règlement Intérieur du CS.

#### Critères d'indépendance du Code Afep-Medef

- 1 N'a pas la qualité de salarié ou de mandataire social exécutif de la Société, salarié, mandataire social exécutif ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne l'a pas été au cours des 5 années précédentes.
- 2 N'a pas la qualité de mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur.
- 3 Aucun lien direct ou indirect avec : un client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement ou consultant : (i) significatif pour la Société ou pour son Groupe ou (ii) pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité. Analyse de matérialité : pour les 2 entités lorsque cela est possible, examen de la relation financière, la continuité dans la durée et l'intensité de la relation et de la position du membre du CS dans l'entreprise.
- 4 Absence de lien familial proche avec un mandataire social de la Société.
- 5 N'a pas eu la qualité de Commissaire aux comptes de la Société au cours des 5 années précédentes.
- 6 N'a pas la qualité de membre du CS de la Société depuis plus de 12 ans.
- 7 N'a pas reçu de rémunération financière personnelle de la Société, y compris toute rémunération liée à la performance de la Société (aucun RVA ni RLT), en sus de la rémunération reçue en qualité de membre du CS.
- 8 Ne représente pas un actionnaire majeur de la Société (> 10 %).

#### Critères spécifiques du Règlement Intérieur du CS de la Société

- 9 N'a pas la qualité d'administrateur d'une société au sein de laquelle un membre du Directoire de la Société occupe des fonctions d'administrateur (qu'il est donc chargé de contrôler) (liens croisés).
- 10 N'a pas remplacé à titre temporaire un membre du Directoire de la Société absent ou incapable d'exercer ses fonctions au cours des 12 mois précédents.

Il est précisé que lorsqu'une relation d'affaires existe (critère N° 3), une analyse complémentaire quantitative et qualitative est conduite au cas par cas par le CGNR pour analyser la matérialité de la relation d'affaires avec les critères appropriés, prenant en compte la nature et le type d'affaires, et évaluer l'indépendance du membre du Conseil de surveillance concerné.

## ANALYSE DE L'INDÉPENDANCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

80 % des membres (soit 8 sur les 10) ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil de surveillance au 31 décembre 2023.

Lors de sa réunion du 7 février 2024, le Conseil de surveillance a procédé à l'analyse d'indépendance de chacun de ses membres en application des 10 critères exposés ci-avant et dont le résultat est détaillé ci-après.

Membres du CS au 31/12/2023	Critère 1 N'a pas été salarié/ mandataire social au cours des 5 dernières années	Critère 2 Absence de mandats croisés	Critère 3 Absence de relations d'affaires significatives (voir l'analyse pages ci-après)	Critère 4 Absence de lien familial	Critère 5 N'a pas été Commissaire aux comptes au cours des 5 dernières années	Critère 6 Ancienneté inférieure à 12 ans au CS	Critère 7 Pas de rémunération financière personnelle (hors rémunération en tant que membre de CS)	Critère 8 Ne représente pas un actionnaire majeur (>10 %)	Critère 9 Absence de liens croisés avec le Directoire	Critère 10 N'a pas représenté un membre du Directoire absent, lors des 12 derniers mois	Qualification retenue par le CS
M. Jacques Richier <sup>(1)</sup>	✓	✓	✓	✓	✓	0,6	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Mme Cécile Cabanis <sup>(1)</sup>	✓	✓	✓	✓	✓	3	✓	✓	✓	✓	Indépendante
M. Roderick Munsters <sup>(2)</sup>	✓	✓	✓	✓	✓	6,6	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Mme Julie Avrane <sup>(1)</sup>	✓	✓	✓	✓	✓	3	✓	✓	✓	✓	Indépendante
M. Michel Dessolain <sup>(1)</sup>	⊘	✓	✓	✓	✓	1,6	⊘	⊘	✓	✓	Non indépendant
Mme Susana Gallardo <sup>(2)</sup>	✓	✓	✓	✓	✓	3,1	✓	✓	✓	✓	Indépendante
Mme Dagmar Kollmann <sup>(2)</sup>	✓	✓	✓	✓	✓	9,5	✓	✓	✓	✓	Indépendante
Mme Sara Lucas <sup>(1)</sup>	✓	✓	✓	✓	✓	0,6	✓	✓	✓	✓	Indépendante
M. Xavier Niel <sup>(2)</sup>	✓	✓	✓	✓	✓	3,1	✓	⊘	✓	✓	Non indépendant
Mme Aline Sylla-Walbaum <sup>(2)</sup>	✓	✓	✓	✓	✓	2,6	✓	✓	✓	✓	Indépendante
<b>Taux d'indépendance</b>											<b>80 % (8/10)</b>

(1) Comité d'audit.

(2) Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations.

Sur recommandation du CGNR, le CS a qualifié 8 membres d'indépendants et a qualifié M. Dessolain et M. Niel de membres non indépendants.

En ce qui concerne M. Niel, sur la base de ses déclarations, ce dernier détenait directement ou indirectement une part importante du capital et des droits de vote de la Société, soit 14,59 % du capital social par l'intermédiaire d'une société contrôlée, (Rock Investment) et 11,18 % du capital social par assimilation au travers d'instruments dérivés, le CS a donc conclu que M. Niel ne répondait pas au critère N°8, représentant plus de 10 % du capital de la Société.

Pour M. Dessolain, le CS a relevé qu'il ne répondait pas aux critères N°1, 7 et 8, ayant été salarié du Groupe URW jusqu'en mars 2022, percevant des rémunérations à ce titre (bénéfice des plans d'Actions de Performance et options en cours d'acquisition attribués pendant son salariat), et ayant été proposé par un actionnaire significatif du Groupe.

### ANALYSE DE L'INDÉPENDANCE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE, MONSIEUR JACQUES RICHIER

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) demande à ce que l'indépendance du Président du CS soit spécifiquement justifiée. Dans le cadre de la structure de gouvernance d'entreprise duale dans laquelle le rôle du CS est d'exercer une mission de supervision et de

contrôle permanent sur les actions du Directoire, régie par un principe de non-ingérence dans les fonctions exécutives du Directoire, les risques de conflit d'intérêts sont limités.

Une analyse quantitative et qualitative spécifique a été réalisée concernant l'indépendance de Monsieur Jacques Richier, Président du CS.

À l'exception de ses fonctions de Président non exécutif du CS et de membre du Comité d'audit, il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec le Groupe ou sa direction. De plus, en tant que Président du CS dans une structure de gouvernance duale, M. Jacques Richier n'a pas de fonction exécutive : il ne participe pas aux opérations au quotidien et ne prend pas part aux décisions opérationnelles du Groupe. À l'exception de la rémunération perçue pour la contribution qu'il a apportée en tant que membre du CS et du Comité d'audit en 2023, il n'a reçu ni rémunération financière personnelle, ni rémunération sous forme d'actions ou liée à la performance du Groupe (ni RVA ni RLT), de la part du Groupe.

En conséquence, sur la base des recommandations du CGNR, après étude approfondie de l'ensemble des 10 critères d'indépendance ci-avant mentionnés, ceci inclus le critère N°3 comme détaillé ci-après, le CS a conclu que Monsieur Jacques Richier est indépendant.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

### ANALYSE DÉTAILLÉE DU LIEN D'AFFAIRES

Une analyse quantitative et qualitative détaillée de la relation d'affaires a été réalisée par le CGNR, puis soumise au CS, pour évaluer l'indépendance de M. Jacques Richier, compte tenu de son rôle de Président du Conseil de surveillance, et de Mme Julie Avrane, Mme Cécile Cabanis, M. Michel Dessolain, Mme Dagmar Kollmann et M. Xavier Niel en raison de leurs autres rôles en dehors du Groupe.

Après étude spécifique, il s'est avéré qu'il n'existe aucune relation d'affaires directe ou indirecte entre URW et respectivement Mme Susana Gallardo, M. Roderick Munsters, Mme Sara Lucas et Mme Sylla-Walbaum, par conséquent, aucune analyse détaillée n'a été conduite sur ce critère N°3.

Pour déterminer si un membre du CS est indépendant conformément au Code Afep-Medef et au Règlement Intérieur du CS, un membre du CS ne doit pas être un client, un fournisseur, un banquier d'investissement ou un banquier d'affaires significatif pour le Groupe URW ; ou pour lesquels le Groupe URW représente une part significative de l'activité de l'entité (critère N°3).

Conformément aux recommandations de l'AMF et du Code Afep-Medef, le CS examine la relation d'affaires entre URW et l'entité spécifique pour laquelle le membre du CS détient un mandat, si possible, en montants absolus et relatifs, la continuité dans la durée et l'intensité de la relation et la position du membre du CS dans l'entreprise, les entités juridiques signataires des contrats et le nombre de magasins et le pourcentage qu'ils représentent sur l'ensemble des magasins du portefeuille consolidé du Groupe en 2023.

### ANALYSE DE LA RELATION D'AFFAIRES DE MONSIEUR JACQUES RICHIER

Une analyse approfondie a été faite sur la base des mandats détenus par M. Jacques Richier au 31 décembre 2023.

Après vérification, il est à noter qu'URW n'a aucune relation d'affaires avec Gimar SCA et Rothschild Martin Maurel.

URW a des relations d'affaires avec IDI SCA, le Groupe Allianz France et Diot-Siaci.

#### IDI SCA

Un bail a été signé en mars 2022 avec Culturespaces pour Westfield Hamburg, entre Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge B GmbH & Co. KG. et Culturespaces Germany GmbH (avec IDI SCA dans son capital depuis février 2022 e.g. avant la nomination de Mr Richier chez URW). Les dépenses totales en 2023 sont marginales par rapport aux dépenses totales de chaque entité.

En outre, l'indépendance de M. Richier a également fait l'objet d'une analyse qualitative.

Plus précisément, (i) il n'est pas impliqué dans les opérations quotidiennes ni dans les décisions opérationnelles ; (ii) les contrats entre les sociétés sont conclus entre les filiales de chaque groupe et non au niveau de la société mère ; (iii) et les discussions sur les modalités des contrats de services et les négociations n'atteignent jamais le niveau du CS.

#### GRUPE ALLIANZ FRANCE

Les relations d'affaires entre URW et Allianz France sont très limitées. Allianz France est l'un des assureurs d'URW pour les garanties marginales suivantes : (i) pensions et frais de santé pour les salariés expatriés/impatriés, et (ii) frais de santé des salariés français travaillant à l'étranger (principalement IGP). Les primes globales d'Allianz France sont marginales et représentent 0,8 % du montant des primes d'assurance du Groupe URW en 2023.

En outre, l'indépendance de M. Richier a également fait l'objet d'une analyse qualitative.

Plus précisément, (i) il n'est pas impliqué dans les opérations quotidiennes ni dans les décisions opérationnelles ; (ii) les contrats entre les sociétés sont conclus entre les filiales de chaque groupe et non au niveau de la société mère ; (iii) et les discussions sur les modalités des contrats de services et les négociations n'atteignent jamais le niveau du CS.

#### DIOT-SIACI

Diot-Siaci est le courtier d'assurance historique d'URW depuis plus de 25 ans.

Les commissions ou honoraires versée à Diot-Siaci en 2023 représentent 2,28 % du montant total des primes d'assurance du Groupe URW.

En outre, l'indépendance de M. Richier a également fait l'objet d'une analyse qualitative.

Plus précisément, (i) il n'est pas impliqué dans les opérations quotidiennes ni dans les décisions opérationnelles ; (ii) et les discussions sur les modalités des contrats de services et les négociations n'atteignent jamais le niveau du CS.

Compte tenu de ce qui précède, les relations d'affaires entre URW, IDI SCA, le Groupe Allianz France et Diot-Siaci sont qualifiées de non matérielles. Sur la base des travaux du CGNR, le CS a conclu que Jacques Richier est indépendant au regard de ce critère N°3.

### ANALYSE DE LA RELATION D'AFFAIRES DE MADAME JULIE AVRANE

Une analyse approfondie a été faite sur la base des mandats détenus par Mme Julie Avrane au 31 décembre 2023.

Après vérification, il est à noter qu'URW n'a aucune relation d'affaires avec Valeo, Exail Technologies et le Groupe Cruzé. URW a des relations d'affaires avec Monnoyeur Group et Bureau Veritas.

#### MONNOYEUR GROUP

Les équipes IT disposent d'une licence avec Trimble, un outil informatique distribué par Arkance, filiale de Monnoyeur. L'accord initial a été signé en 2015, renouvelé en 2019, a pris fin en 2023 et représente moins de 0,3 % des dépenses informatiques du Groupe en 2023.

En outre, l'indépendance de Mme Avrane a également fait l'objet d'une analyse qualitative.

Plus précisément, (i) elle n'est et n'a jamais été employée ou à un poste exécutif d'URW ou du Groupe Monnoyeur, ni d'une de leurs filiales consolidées ; (ii) elle n'est pas impliquée dans les opérations quotidiennes ni dans les décisions opérationnelles ; (iii) et les discussions sur les modalités des contrats de services et les négociations n'atteignent jamais le niveau du CS.

**BUREAU VERITAS**

La relation est en place depuis au moins 2014 pour les contrats de désamiantage, depuis 2011 pour les audits HSE en France, depuis 2019 pour les audits en Europe, depuis 2020 pour l'audit *Health and Safety place*. Les dépenses totales auprès de Bureau Veritas représentent moins de 1 % des dépenses totales d'URW en frais de service en 2023.

En outre, l'indépendance de Mme Avrane vis-à-vis de Bureau Veritas a également fait l'objet d'une analyse qualitative.

Plus précisément, (i) elle n'est pas et n'a jamais été employée ou à un poste exécutif de Bureau Veritas et d'URW, ni d'une de leurs filiales consolidées ; (ii) elle n'est pas impliquée dans les opérations quotidiennes ni dans les décisions opérationnelles ; (iii) et les discussions sur les modalités des contrats de services et les négociations n'atteignent jamais le niveau du CS.

Compte tenu de ce qui précède, les relations d'affaires entre URW, Bureau Veritas et le Groupe Monnoyeur sont qualifiées de non matérielles. Sur la base des travaux du CGNR, le CS a conclu que Mme Julie Avrane est indépendante au regard de ce critère N°3.

**ANALYSE DE LA RELATION D'AFFAIRES DE MADAME CÉCILE CABANIS**

Une analyse approfondie a été faite sur la base des mandats détenus par Mme Cécile Cabanis au 31 décembre 2023.

Après vérification, il est à noter qu'URW n'a aucune relation d'affaires avec Tikehau Capital, Mediawan, Société Editrice du Monde et France Médias Monde. URW a des relations d'affaires avec Schneider Electric.

**SCHNEIDER ELECTRIC**

La relation d'affaires est en place depuis au moins 1998, (i) Schneider Electric est utilisé comme fournisseur d'énergie dans très peu de centres du Groupe URW en 2023 ; (ii) URW ne paie pas de frais de service directement à Schneider Electric ; (iii) un taux négocié a été établi, il est inclus dans les contrats d'approvisionnement dans le cadre des tarifs respectifs de l'énergie ; (iv) et les dépenses totales auprès de Schneider Electric sont marginales par rapport aux dépenses totales d'URW en frais de service en 2023.

En outre, l'indépendance de Mme Cabanis a également fait l'objet d'une analyse qualitative.

Plus précisément, (i) elle est membre non exécutive de Schneider Electric et d'URW SE ; (ii) elle n'est pas et n'a jamais été employée ou à des postes exécutifs du Groupe, et n'est pas impliquée dans les opérations quotidiennes ni dans les décisions opérationnelles ; (iii) et les contrats entre les sociétés sont conclus entre les filiales de chaque groupe et non au niveau de la société mère.

Compte tenu de ce qui précède, les relations d'affaires entre URW et Schneider Electric sont qualifiées de non matérielles. Sur la base des travaux du CGNR, le CS a conclu que Mme Cécile Cabanis est indépendante au regard du critère N°3.

**ANALYSE DE LA RELATION D'AFFAIRES DE MONSIEUR MICHEL DESSOLAIN**

Une analyse approfondie a été faite sur la base des mandats détenus par M. Michel Dessolain au 31 décembre 2023.

Après vérification, il est à noter qu'URW n'a aucune relation d'affaires avec Electra, Besix Red et Inmémori. URW a des relations d'affaires avec Sydes.

**SYDES**

Un contrat de conseil entre Sydes (représenté par Michel Dessolain et Viparis Holding (filiale d'URW SE pour le *business convention et exhibition*)) a été conclu en mars 2023 pour une durée de 3 mois. Les frais totaux engagés en 2023 étaient marginaux par rapport aux dépenses totales d'URW en matière de consultation.

En outre, l'indépendance de M. Dessolain a également fait l'objet d'une analyse qualitative.

Plus précisément, (i) il est membre du CS, donc à un poste non exécutif d'URW SE ; (ii) il n'est pas impliqué dans les opérations quotidiennes ni dans les décisions opérationnelles d'URW ; (iii) les honoraires versés sont marginaux par rapport aux frais de consultation à l'échelle du Groupe ; et (iv) et les contrats entre les sociétés sont conclus entre les filiales de chaque groupe et non au niveau de la société mère.

Compte tenu de ce qui précède, les relations d'affaires entre URW et Sydes sont non significatives. Sur la base des travaux du CGNR, le CS a conclu que M. Michel Dessolain est indépendant au regard de ce critère N°3. Il est néanmoins rappelé que Michel Dessolain est non indépendant, le CS ayant relevé qu'il ne répondait pas aux critères N°1, 7 et 8.

**ANALYSE DE LA RELATION D'AFFAIRES DE MADAME DAGMAR KOLLMANN**

Une analyse approfondie a été faite sur la base des mandats détenus par Mme Dagmar Kollmann au 31 décembre 2023.

Après vérification, il est à noter qu'URW n'a aucune relation d'affaires avec Paysafe Ltd et Citigroup Global Markets Europe.

URW a des relations d'affaires avec Deutsche Telekom, et Coca-Cola Europacific Partners.

**DEUTSCHE TELEKOM AG**

Au 31 décembre 2023, le nombre de magasins Deutsche Telekom au sein du portefeuille d'URW n'est pas significatif, représentant moins de 1 % du total des magasins du Groupe. La relation d'affaires a commencé en 1999.

En outre, l'indépendance de Mme Kollmann a également fait l'objet d'une analyse qualitative.

Plus précisément, (i) elle est membre du CS, donc à un poste non exécutif au sein de Deutsche Telekom et d'URW SE ; (ii) elle n'est pas et n'a jamais été employée ou à un poste exécutif du Groupe et n'est pas impliquée dans les opérations quotidiennes ni dans les décisions opérationnelles ; (iii) les baux entre les sociétés sont conclus entre les filiales de chaque groupe et non au niveau de la société mère ; (iv) et les discussions sur les modalités des baux et les négociations n'atteignent jamais le niveau du CS, par conséquent, elle ne participe pas aux négociations ni n'a d'incidence sur les négociations.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

### COCA-COLA EUROPACIFIC PARTNERS PLC ("COCA-COLA")

URW ne travaille généralement pas directement avec les marques, mais plutôt en coordination avec leurs agences de publicité. Tous les contrats en 2023 ont été signés et négociés entre les filiales d'URW et les diverses agences de publicité de Coca-Cola, (ii) Coca-Cola a un partenariat à long terme en place depuis 1996, renouvelable tous les 5 ans ; et (ii) et le total des dépenses pour Coca-Cola en 2023 est marginal par rapport au total des dépenses du Groupe URW pour ses partenariats commerciaux en 2023.

En outre, l'indépendance de Mme Kollmann a également fait l'objet d'une analyse qualitative.

Plus précisément, (i) elle est membre du CS, donc à un poste non exécutif au sein de Coca-Cola et d'URW SE ; (ii) elle n'est pas et n'a jamais été employée ou à un poste exécutif d'aucun des 2 Groupes et n'est pas impliquée dans les opérations quotidiennes ni dans les décisions opérationnelles ; (iii) et les contrats sont conclus entre les filiales d'URW, et non au niveau de la société mère, et dans le cas de Coca-Cola, par l'intermédiaire de son agence de relations publiques.

Compte tenu de ce qui précède, les relations d'affaires entre URW, Deutsche Telekom et Coca-Cola sont non significatives. Sur la base des travaux du CGNR, le CS a conclu que Mme Dagmar Kollmann est indépendante au regard de ce critère N°3.

### ANALYSE DE LA RELATION D'AFFAIRES DE MONSIEUR XAVIER NIEL

Une analyse approfondie a été faite sur la base des mandats détenus par M. Xavier Niel au 31 décembre 2023.

Après vérification, il est à noter qu'URW n'a aucune relation d'affaires avec Teract, KKR Management et Mediawan. URW a des relations d'affaires avec le Groupe Iliad.

### GRUPE ILIAD (FREE 5G)

Au 31 décembre 2023, le nombre de magasins au sein du portefeuille d'URW n'est pas significatif, représentant moins de 1 % du total des magasins du Groupe URW. La relation d'affaires a débuté en 2013.

Plus précisément, URW entretient des relations avec Groupe Iliad en tant que fournisseur de services et bailleur. Depuis 2015, Free a mis en place des antennes sur certains des centres commerciaux d'URW. Les contrats sont généralement d'une durée de 5 ans, renouvelables. En 2023, Free avait des contrats d'antenne dans très peu de centres du Groupe URW, représentant en 2023 des sommes marginales par rapport au total des sommes en jeu pour l'ensemble des partenariats commerciaux du Groupe URW. En ce qui concerne les 2 sociétés, le total des frais est marginal par rapport au total des frais de service/revenus de chaque groupe ou au chiffre d'affaires total. Les discussions sur les termes et conditions contractuels, et les négociations n'atteignent jamais le niveau du CS de l'une ou l'autre société, et M. Niel ne participe pas aux discussions et n'a pas d'impact sur la relation entre les entités.

Compte tenu de ce qui précède, les relations d'affaires entre URW et Groupe Iliad/Free 5G sont jugées non matérielles. Sur la base des travaux du CGNR, le CS a conclu que Xavier Niel est indépendant au regard du critère N°3. Il est néanmoins rappelé que Xavier Niel est non indépendant, le CS ayant relevé qu'il ne répondait pas au critère N°8.

## F. REPRÉSENTATION DES SALARIÉS ET DES SALARIÉS ACTIONNAIRES AU SEIN DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article L. 225-79-2 du Code de commerce, les sociétés dépassant certains seuils doivent prévoir la représentation des salariés au sein de leur Conseil de surveillance. De la même manière, conformément à l'article L. 225-71 du Code de commerce, les sociétés cotées dont les actions détenues par les salariés représentent plus de 3 % du capital social ont l'obligation de nommer au sein de leur Conseil de surveillance un ou plusieurs représentants des salariés actionnaires. Au 31 décembre 2023, le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield reste en deçà des seuils susmentionnés.

Bien que la Société ne soit pas soumise aux obligations légales en matière de représentation des salariés au CS, elle est engagée dans un dialogue avec les salariés et travaille avec leurs représentants. Depuis 2009, le Comité de la Société européenne reçoit des informations concernant la situation économique de la Société et débat sur toutes les questions relatives aux salariés du Groupe, y compris la stratégie du Groupe, les opérations stratégiques, la politique de RSE et les conditions de travail. Cette instance est également le lieu d'échanges sur les bonnes pratiques au sein des pays. Diverses réunions sont organisées par la Société avec les Comités sociaux et économiques ainsi que les organisations syndicales.

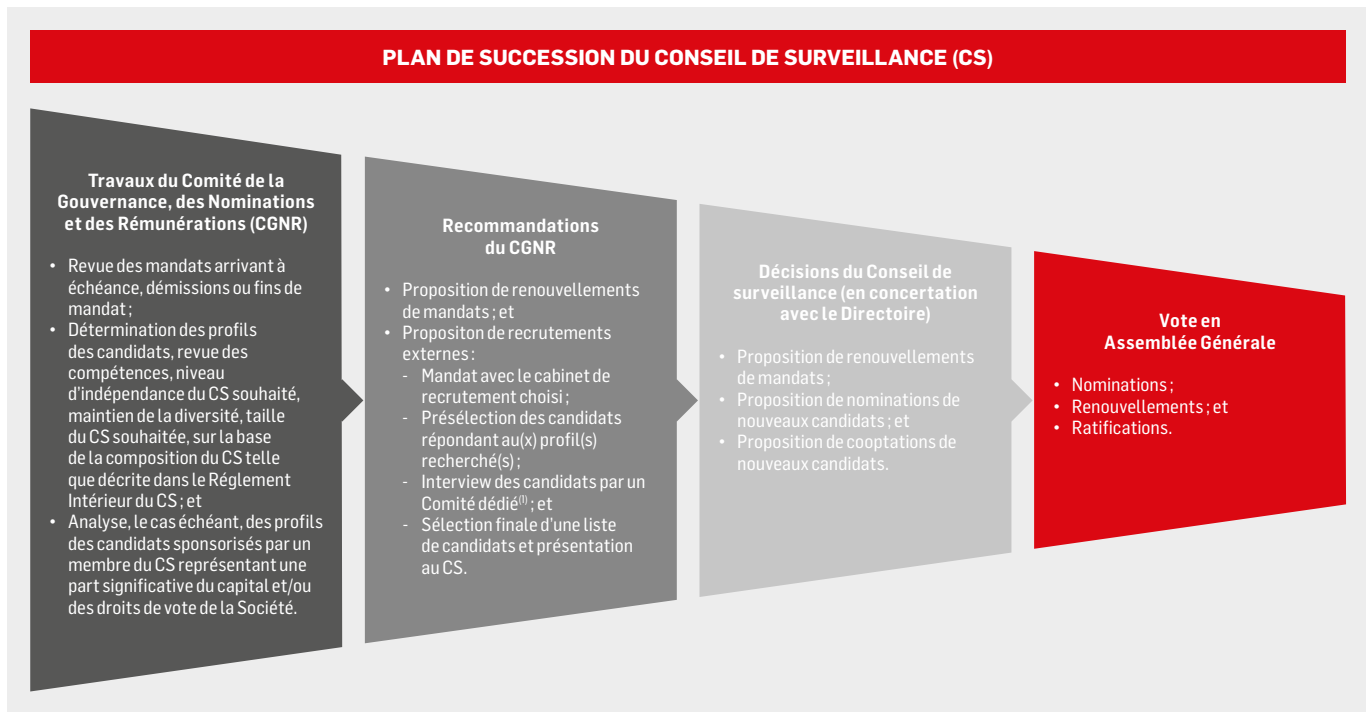


### 2.2.2.A.4 PLAN DE SUCCESSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le plan de succession est l'une des clés de la compétitivité et de la croissance de la Société sur le long terme. Le départ ou l'incapacité de personnes clés de l'équipe dirigeante (Directoire et Comité Exécutif) et du Conseil de surveillance ont été identifiés comme un facteur de risque pour la Société.

Le plan de succession du CS est revu a minima annuellement afin d'assurer une bonne rotation des membres en termes de départs prévisibles et pour anticiper les départs imprévus.

## PLAN DE SUCCESSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET PROCESSUS DE SÉLECTION DES CANDIDATS AU CS



(1) Membres du CGNR et Président du Directoire/CRSO; et Vice-Président du CS en cas de recrutement du Président du CS.

Comme tous les ans, le plan de succession du CS a été revu afin de rester proactif et opérationnel lors de sa mise en œuvre quelles que soient les circonstances.

À la réunion du 7 février 2024, le CS a décidé de proposer le renouvellement des mandats de Mesdames Susana Gallardo, Sara Lucas et Aline Sylla-Walbaum à l'Assemblée Générale 2024, pour des périodes de 3 ans.

### TRANSITION DE LA PRÉSIDENTIE DU CS

À compter du 9 mars 2023, date de la décision du CS de proposer M. Jacques Richier à la présidence du CS, et afin d'assurer une transition et une intégration efficaces, M. Richier a participé en tant qu'invité aux réunions du Comité d'audit et du Conseil de surveillance (soumis à des règles strictes de confidentialité), et a pu suivre des programmes d'intégration et de formation personnalisés. Dans cette perspective, il a rencontré les managers clés pour évoquer avec eux les spécificités du Groupe URW et les différents enjeux auxquels celui-ci devra faire face dans les prochaines années. De nombreuses visites d'actifs ont été et sont encore programmées. Plusieurs réunions ont également été organisées avec l'ancien Président du CS et divers membres du CS afin de permettre une transition fluide et optimale.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

### 2.2.2.B FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le fonctionnement du Conseil de surveillance ("CS") est régi par les Statuts et le Règlement Intérieur du CS de la Société, dont les principales dispositions figurent à la Section 7.6 et sont disponibles sur le site internet de la Société.

#### 2.2.2.B.1 RÉUNIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN 2023

En 2023, le CS s'est réuni à 9 reprises (y compris 3 réunions *ad hoc*) et a pu se réunir également lors de 3 journées dédiées à la stratégie du Groupe (séminaire stratégique et *workshop* RSE/développement durable).

#### ASSIDUITÉ DES MEMBRES AUX RÉUNIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DE SES COMITÉS

Membres du CS au 31 décembre 2023	Conseil de surveillance 9 réunions	Comité d'audit 5 réunions	CGNR 7 réunions
M. Jacques Richier (début de mandat au 11 mai 2023)	100 % (5/5)	100 % (2/2)	–
Mme Cécile Cabanis	100 % (9/9)	100 % (5/5)	–
M. Roderick Munsters	100 % (9/9)	–	100 % (7/7)
Mme Julie Avrane	100 % (9/9)	100 % (5/5)	–
M. Michel Dessolain	100 % (9/9)	100 % (5/5)	–
Mme Susana Gallardo	89 % (8/9)	–	100 % (7/7)
Mme Dagmar Kollmann	100 % (9/9)	–	100 % (7/7)
Mme Sara Lucas (début de mandat au 11 mai 2023)	100 % (5/5)	100 % (2/2)	–
M. Xavier Niel	100 % (9/9)	–	100 % (7/7)
Mme Aline Sylla-Walbaum	89 % (8/9)	–	86 % (6/7)
<b>Taux d'assiduité moyen</b>	<b>98 %</b>	<b>100 %</b>	<b>97 %</b>

Le taux d'assiduité des membres du CS siégeant au 31 décembre 2023 a été de 98 %<sup>(1)</sup> pour toutes les réunions *ad hoc* et régulières du CS en 2023.

Les membres du CS ont été systématiquement informés des travaux et recommandations des 2 Comités spécialisés et des travaux des Commissaires aux comptes. Les procès-verbaux et les documents de toutes les réunions du Comité d'Audit, du CGNR et du CS sont exclusivement et systématiquement mis à disposition via une plateforme digitale sécurisée.

Les membres du CS n'ayant pas pu participer à l'intégralité des réunions du CS et des Comités ont pu prendre connaissance des sujets traités et des procès-verbaux des dites réunions, et se rapprocher du Directoire pour toute question sur un sujet particulier.

#### 2.2.2.B.2 SÉMINAIRE STRATÉGIQUE

Une fois par an, le CS et le Directoire visitent des actifs dans un des pays dans lesquels le Groupe opère afin d'analyser et de débattre en profondeur de questions stratégiques, de se tenir informés des évolutions du marché et de la concurrence et d'interagir directement avec les équipes locales. En 2023, le CS s'est rendu à Hambourg (Allemagne) pour échanger avec les équipes locales, visiter le site de construction Westfield Hamburg Überseequartier et rencontrer des acteurs clés des marques opérant dans ses centres, des institutionnels locaux, des consultants spécialisés dans le désinvestissement ou encore des dirigeants d'agence de notation.

Le CS et le Directoire se sont concentrés sur (i) la nouvelle Stratégie RSE et Développement Durable, (ii) le bilan du Groupe et les progrès de désendettement en Europe et aux États-Unis (projets de désinvestissement liés à la réduction de l'endettement du Groupe), (iii) les attentes et approches des agences de notation, et (iv) le résultat net récurrent ajusté par action (RNRAPA).

Une perspective marché a été présentée et discutée avec des intervenants externes. Le CS a également examiné la nouvelle stratégie digitale, en mettant l'accent sur les médias et les *data* (diagnostic et opportunités futures).

Tout au long de l'année 2023, des discussions approfondies portant sur les objectifs stratégiques, les défis et les opportunités du Groupe se sont tenues. Une session de travail du CS sur la RSE et le développement durable a eu lieu en juillet 2023 pour couvrir l'ambition d'URW d'intégrer le développement durable au cœur de ses activités, où les principaux éléments de l'actualisation plus ambitieuse de sa feuille de route développement durable 2030 ont été débattus, à l'aune de la communication RSE et Développement Durable présentée et publiée par le Directoire le 10 octobre 2023.

#### 2.2.2.B.3 RÉUNIONS HORS LA PRÉSENCE DU DIRECTOIRE (EXECUTIVE SESSIONS)

En plus d'échanges informels, le CS se réunit hors la présence du Directoire dès qu'il l'estime nécessaire et le fait de façon régulière, à l'issue des réunions du CS (*executive sessions*). 5 réunions hors la présence du Directoire et de tout autre dirigeant exécutif se sont tenues en 2023. Les discussions sont diverses et variées, les membres du CS peuvent s'exprimer ouvertement sur tout sujet de leur choix afin de garantir une totale liberté d'expression.

Les sujets à l'ordre du jour furent notamment l'indépendance du CS ; le processus d'autoévaluation du CS, son compte-rendu et son plan d'action ; le plan de succession du CS, en particulier la succession du Président du CS ; la rémunération, les objectifs, le plan de succession et l'évaluation du Directoire ; la nouvelle stratégie RSE et Développement Durable ; le contenu du séminaire stratégique et des formations ; le traitement de l'hybride 2023 ; et les enjeux et résultats de la politique RH du Groupe.

(1) Le taux d'assiduité des membres du CS ayant siégé en 2023, ce inclus les membres étant sortis à l'Assemblée Générale du 11 mai 2023, est de 92 % pour toutes les réunions *ad hoc* et régulières du CS (M. Bressler : 100 % en Comité d'Audit et 75 % (3/4) en CS ; M. McFarlane : 100 % en Comité d'audit et 50 % (2/4) en CS, n'ayant pu assister aux réunions *ad hoc* du CS).



### 2.2.2.B.4 INTÉGRATION DES NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chaque nouveau membre du CS participe à un programme d'intégration, adapté aux compétences individuelles, à l'expérience et à l'expertise de chacun d'entre eux. Le programme d'intégration forme le nouveau membre aux spécificités du Groupe, notamment aux activités commerciales, aux rapports financiers, aux affaires juridiques, à la conformité, aux enjeux environnementaux et sociétaux, et aussi à la gestion de crise. Les nouveaux membres rencontrent également des personnes clés au sein de l'organisation (membres du Comité Exécutif, Directeurs de départements/régions, collaborateurs invités aux différents comités...), et effectuent des visites sur site des actifs du Groupe et des concurrents principaux.

Dans la perspective de la nomination des 2 nouveaux membres du CS à l'Assemblée Générale 2023, un programme intensif a été spécifiquement mis en place, celui du Président du CS étant plus étayé avec la visite de la quasi-totalité des actifs du Groupe (Royaume-Uni, Europe continentale et États-Unis), et des rencontres avec les membres du CS et du Directoire, les principaux dirigeants exécutifs, les Commissaires aux comptes et les consultants spécialisés. Le Président du CS a également pu assister en tant qu'invité à plusieurs réunions du CS et du Comité d'audit en amont de sa nomination du 11 mai 2023. Le CGNR a évalué la qualité du programme d'intégration du Président du CS qui a pu en discuter en détail avec le CS.

### 2.2.2.B.5 FORMATION CONTINUE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Une demi journée de formation annuelle est organisée pour tous les membres du CS, souvent associée à la visite d'un ou plusieurs actifs du Groupe.

Après avoir pu visiter le projet *Lightwell* (restructuration bas carbone du bâtiment) et d'autres actifs situés à la Défense (le CNIT, les 4 Temps, et la Tour Trinity), le CS a visité Paris Expo Porte de Versailles et le site de construction de la Tour Triangle.

Trois séances de formation ont eu lieu en 2023, au cours desquelles un temps conséquent était consacré aux questions et aux réponses.

En 2023 la session de formation fut dédiée à : (i) la protection des données chez URW et les considérations internationales présentées par le Directeur Juridique Groupe et la Directrice Juridique Groupe Nouvelles Technologies et Contrats Commerciaux/Déléguée à la Protection des Données ; (ii) l'intelligence artificielle et les considérations informatiques chez URW présentées par le Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable et le Directeur Informatique du Groupe ; (iii) et la Fresque du Climat animée par un expert international spécialisé dans l'urgence climatique, le Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable et le Directeur Développement Durable du Groupe.

### 2.2.2.B.6 PROCÉDURE ANNUELLE D'ÉVALUATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément au Code Afep-Medef, une évaluation du CS est réalisée tous les ans, avec une évaluation formelle réalisée tous les 3 ans, éventuellement effectuée par un cabinet spécialisé, ce qui fut le cas en 2022. En 2023, comme recommandé par le CGNR, le CS a conduit une évaluation formelle, gérée de façon interne.

### MISE EN ŒUVRE DES RECOMMANDATIONS DE L'ÉVALUATION DE 2022

Les axes d'amélioration identifiés lors du processus d'évaluation 2022, réalisés par un cabinet externe indépendant, ont continuellement été challengés et sont restés prioritaires en 2023.

À cet effet, sur proposition du Président du CGNR, deux membres du CS ont été désignées comme cheffes de projet d'un plan d'action préparé spécialement début 2023, en étroite collaboration avec le Président du CGNR, le Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable et le Directeur Juridique Groupe. 2 réunions de travail, en présence également du Président du CS, se sont tenues en amont des restitutions et discussions qui se sont faites en CGNR et en CS en juillet et décembre 2023.

Ce plan d'action a mis en exergue les éléments ci-dessous.

Au sujet de la Stratégie, les cheffes de projet ont souligné l'importance des discussions interactives et à valeur ajoutée sur la stratégie. Elles ont également appuyé la volonté (i) de se référer aux meilleures pratiques, (ii) de prolonger possiblement la durée du séminaire stratégique du CS, (iii) d'offrir au CS des formations/des discussions avec des experts reconnus, (iv) de clarifier les attentes sur certaines questions stratégiques, et (v) d'organiser des interactions avec les directeurs régionaux pour se concentrer sur les marchés locaux.

En ce qui concerne la gouvernance, elles ont souligné la nécessité d'assurer une gouvernance robuste et la qualité d'un programme d'intégration solide pour le nouveau Président du CS, basé sur les meilleures pratiques. Entre autres sujets, la désignation d'un membre du CS comme référent RSE a été discutée.

En ce qui concerne la culture managériale, il a été proposé d'accroître encore plus les liens au sein du CS autour d'événements et d'échanges plus informels, y compris via les visites de sites.

En ce qui concerne le fonctionnement du CS, les principaux objectifs étaient (i) d'assurer une meilleure efficacité des réunions, avec une documentation simplifiée, basée sur les meilleures pratiques et en relation étroite avec les présidents du CS et des comités spécialisés, et (ii) d'organiser des entretiens pour chaque membre du CS avec le Président du CS.

Des comptes-rendus ont été demandés en CGNR et CS pour suivre l'état d'avancement du plan d'action et déterminer si d'autres mesures pouvaient s'avérer nécessaires.

Lors des réunions (*executive sessions*) du CGNR et du CS en juillet et décembre 2023, le statut du plan d'action a été extensivement discuté. Les conclusions majeures furent débattues fin 2023. Sur 18 recommandations proposées, 14 ont été effectivement mises en œuvre, 2 sont en cours d'étude, et les 2 dernières n'ont pas trouvé consensus.

### ÉVALUATION 2023 DU CS

Le CS, sur recommandation du CGNR, a décidé de faire procéder à l'évaluation 2023 en interne, via la plateforme sécurisée dédiée à cet effet et utilisée lors des évaluations antérieures à 2022.

### DÉROULÉ DE L'ÉVALUATION

Après discussion, afin d'avoir un questionnaire adapté et pertinent, le CS a approuvé le contenu du questionnaire d'évaluation début octobre 2023. Le questionnaire a été envoyé dès lors, puis complété de façon anonyme et confidentielle courant octobre 2023 par chaque membre du CS, le Président du Directoire et le Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable. S'en sont suivis pour tous des entretiens individuels avec le Président du CS courant novembre 2023. Le questionnaire du CS comportait 92 questions soulevant de nombreux sujets tels que son fonctionnement, ses membres/sa composition (compétences, connaissances, expertise RSE...), ses comités (responsabilités spécifiques RSE), les présidents du CS et des comités, sa stratégie, sa culture, le plan de succession, l'indépendance, etc...

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

Lors des réunions de décembre 2023, les résultats ont été discutés par le CGNR et le CS, via un rapport d'analyse et une grille de notation.

### RÉSULTATS ET AXES D'AMÉLIORATION

#### Principales conclusions.

L'évaluation de l'efficacité du CS et l'analyse subséquente ont conclu que le CS évalue son fonctionnement général à 4,5/5, 4,5/5 pour le Comité d'audit et 4,6/5 pour le CGNR. Le CS juge positivement son efficacité globale en progression à 8,8/10 en 2023 vs 8,5/10 en 2022, et sa culture managériale à 9/10 en 2023 vs 8,6/10 en 2022.

Le CS considère qu'il dispose d'un haut niveau d'expertise en termes de culture et de comportement avec un éventail de compétences et d'expériences jugé pertinent et satisfaisant. Le CS est perçu par ses membres comme un conseil de grande qualité, bien organisé, structuré et présidé par une personnalité respectée et reconnue. Les interactions entre le CS et le Directoire sont également perçues de haute qualité, entretenant confiance, accessibilité, transparence, avec des rôles respectifs respectés.

#### Résultats positifs ressortant des questionnaires et des entretiens individuels avec le Président du CS.

La structure duale est considérée comme efficace et conforme au choix de gouvernance défini, avec une dynamique renforcée depuis l'arrivée du nouveau Président du CS. Les relations entre le président du CS, le Directoire et les Présidents des comités spécialisés sont considérées solides, avec un leadership fort, des dirigeants compétents, travaillant de manière fluide et coopérative.

Des progrès notables ont été réalisés sur la documentation générale du CS, notamment avec l'introduction de résumés exécutifs. La stratégie, ce inclus la stratégie RSE et Développement Durable, est discutée en profondeur à intervalles fréquents, avec une amélioration du temps passé sur les discussions, et des clarifications apportées. Les plans de successions, les programmes d'intégrations, les formations et le secrétariat du CS sont décrits comme solides.

#### Points à améliorer & points d'attention.

Le CS a souligné certains points à améliorer, comme l'obtention de documents ou revues de presse, récurrents ou supplémentaires, entre les réunions du CS si nécessaire sur des points d'actualités et/ou enjeux majeurs. La documentation peut s'avérer trop détaillée sur certains sujets. En ce qui concerne la stratégie numérique, la gestion des coûts administratifs, les tendances du marché, les risques opérationnels, la construction et la gestion d'actifs, davantage de discussions seraient appréciées. Au sujet de la stratégie et des projets de désendettement, le CS a souligné l'importance de continuer à explorer toute option de désendettement et de discuter des stratégies bureaux et urbanisme. Il est également recommandé d'avoir des discussions avec les Directeurs Régionaux *a minima* 2 fois par an. D'autres points d'attention ont été soulevés comme l'expertise numérique et la diversité des nationalités au sein du CS.

#### Plan d'action.

Comme en 2023, le CS a décidé de mettre en place un plan d'actions pour 2024, sous la responsabilité des mêmes cheffes de projet qu'en 2023. Le plan d'actions comporte des recommandations sur les 4 piliers de l'évaluation (stratégie, gouvernance, culture et fonctionnement). De nombreuses ont d'ores et déjà été mises en œuvre ou sont en cours d'établissement. Un suivi sera effectué en cours d'année pour évaluer l'état d'avancement du plan d'actions.

## 2.2.2.C ACTIVITÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 2.2.2.C.1 SUJETS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Principales activités du Conseil de surveillance	Principaux sujets abordés, passés en revue et/ou approuvés en 2023
Stratégie du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérations d'investissements et de désinvestissements en 2023 ;</li> <li>Informations régulières sur l'évolution du cours de l'action, les activités et la performance opérationnelle (opérations, finance, ressources humaines, affaires juridiques, RSE, développement, IT, conformité/gestion des risques, etc.) ;</li> <li>Finalisation et validation de la nouvelle stratégie RSE proposée par le Directoire ; et</li> <li>Stratégie média et marketing.</li> </ul>
Politique financière du Groupe, performance financière et reporting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Examen et discussion du programme de désendettement et prévision des liquidités du Groupe ;</li> <li>Budget du Groupe 2024, coûts et capex du Groupe ;</li> <li>Suivi des indicateurs ANR et EPRA ;</li> <li>Engagements de financement et de garantie ;</li> <li>Provisions pour risques et litiges ;</li> <li>Comptes consolidés et états financiers trimestriels ;</li> <li>Plan à 5 ans du Groupe, ressources financières et besoin de financement (EMTN) et de liquidités (traitement de l'hybride 2023 et obligation verte <i>green bond</i>) ;</li> <li>Politique de distribution des dividendes du Groupe et allocation/distribution annuelle des bénéfices ;</li> <li>Relations avec les Commissaires aux comptes, y compris le rapport des Commissaires aux comptes pour l'exercice à venir ;</li> <li>Services autres que l'audit fournis par les Commissaires aux comptes (y compris le montant des honoraires y afférents) ;</li> <li>Projets de développement ;</li> <li>Relations avec les agences de notation ;</li> <li>Prévisions de trésorerie et ratio d'endettement ; et</li> <li>Suivi du <i>goodwill</i>, des négociations avec les enseignes et du recouvrement de loyers.</li> </ul>

Principales activités du Conseil de surveillance	Principaux sujets abordés, passés en revue et/ou approuvés en 2023
Systèmes d'audit interne, de gestion des risques et de contrôle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la gestion des risques, de l'audit interne, de la conformité et des programmes d'assurance du Groupe ;</li> <li>• Plan d'audit interne pour 2023 ;</li> <li>• Audits internes, dispositif de contrôle interne et conformité ;</li> <li>• Examen approfondi de la gestion et de la cartographie des risques du Groupe ; et</li> <li>• Examen ciblé de certains sujets liés à la gestion des risques.</li> </ul>
Gouvernance et respect de la législation et de la réglementation en vigueur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapport annuel sur le programme de conformité du Groupe et mises à jour du programme de conformité du Groupe (y compris le programme de lutte contre la corruption du Groupe et la politique anti-blanchiment d'argent) et formation sur le programme de lutte contre la corruption ;</li> <li>• Conformité du Groupe avec le Code Afep-Medef ;</li> <li>• Étude des rapports 2022 du HCGE et de l'AMF ;</li> <li>• Revue annuelle de l'indépendance des membres du CS ;</li> <li>• Mises à jour régulières sur les évolutions de la réglementation/législation ;</li> <li>• Mises à jour du Règlement Intérieur du CS et du Directoire ; et</li> <li>• Examen des conventions réglementées et suivi des conventions courantes.</li> </ul>
Plan de succession	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revue annuelle de la composition des membres du CS et des Comités, revue de l'échelonnement des mandats des membres du CS ;</li> <li>• Plan de succession et composition du CS (incluant le Président du CS) du Directoire et du Comité Exécutif ;</li> <li>• Décision de ne pas nommer de nouveaux membres du CS en 2024 (AG) ; et</li> <li>• Recrutement, nomination et intégration des nouveaux membres du CS et mise en place et suivi d'un programme d'intégration pour le nouveau Président du CS.</li> </ul>
Politique de Rémunération du Groupe et évaluations de performance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rémunération 2023 des membres du Directoire et du Comité Exécutif (dont la rémunération annuelle fixe brute, le niveau d'atteinte des objectifs annuels des rémunérations variables annuelles et rémunérations variables long terme) ;</li> <li>• Enveloppe de la Rémunération Long Terme 2023 et Plan d'Épargne Entreprise ;</li> <li>• Politique de Rémunération 2023 du Directoire (y compris références de marché) ;</li> <li>• Évaluation annuelle du fonctionnement et de la performance du CS (autoévaluation) et du Directoire ; et plan d'action du suivi des améliorations dirigée par le président du CS, le président du CGNR et deux cheffes de projet nommées à cet effet.</li> </ul>
RSE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouvelle Stratégie RSE ;</li> <li>• Indicateurs MSCI et ISS ; et</li> <li>• <i>Reporting</i> extra-financier.</li> </ul>
Ressources humaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des talents ; et</li> <li>• Revue des politiques de diversité et d'inclusion.</li> </ul>
Communication et dialogue auprès des actionnaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dialogue actionnarial et retours sur les discussions (concernant les résultats annuels et semestriels), l'analyse des résultats du vote de l'Assemblée Générale 2023, les <i>roadshows</i> gouvernance et les communications ;</li> <li>• Information sur la composition de l'actionnariat ;</li> <li>• Documentation relative à l'Assemblée Générale 2023 (ordre du jour, texte des résolutions, etc.) ; et</li> <li>• Document d'Enregistrement Universel 2022 (rapport du Président du CS, gouvernance, Politique de rémunération du Directoire/CS, système de gestion des risques et dispositif de contrôle interne, etc.).</li> </ul>

### 2.2.2.C.2 SUJETS CLÉS DU CS POUR L'ANNÉE 2023

Les sujets clés suivants constituent une partie importante de la stratégie du Groupe et sont suivis attentivement par le CS. Ils sont détaillés dans d'autres sections du présent Document d'Enregistrement Universel :

- Nouveau chapitre sur le développement durable – Chapitre 3 ;
- Nouveau critère de rémunération et Gouvernance ;
- Stratégie du Groupe, y compris le programme de cessions – Section 1.3.

Outre les questions relevant de ses prérogatives, le CS a particulièrement débattu de toutes les actions majeures conduites en 2023.

En ce qui concerne la RSE et le développement durable, les membres du CS ont examiné (i) le support de présentation de l'événement investisseurs RSE/développement durable du 10 octobre 2023, à la lumière de la nouvelle stratégie RSE, (ii) le *reporting* de l'information extra-financière, et la réglementation « développement durable » à venir (CSRD), (iii) et les indicateurs clés et les objectifs de la nouvelle stratégie RSE en préparation de la politique de rémunération de 2024 du Directoire.

En ce qui concerne les organes sociaux, le CS a mis l'accent (i) sur l'évolution récente du Directoire (2 nouveaux membres ont été nommés le 2 mai et le 1<sup>er</sup> juin 2023) et les décisions de rémunération afférentes, et (ii) sur les 2 nouvelles nominations de membres du CS proposées à l'Assemblée Générale 2023, ce compris celle du nouveau Président du CS.

En matière de gouvernance, le CS (i) a travaillé sur le plan d'action de suivi de l'efficacité du CS, mené par les présidents du CS et du CGNR et les 2 cheffes de projet nommées à cet effet, (ii) et a discuté des représentations des nationalités et des langues usitées au sein du CAC40 et d'URW.

Sur le plan opérationnel, le CS a discuté en profondeur et à plusieurs reprises de la stratégie de désendettement/cessions (Europe et États-Unis).

Sur les sujets financiers et organisationnels, le CS s'est concentré sur (i) la coordination du calendrier des publications des comptes d'URW SE et d'URW NV, (ii) le traitement de l'hybride NC23 et de l'offre d'échange, (iii) l'évolution du résultat net récurrent ajusté par action (RNRAPA), (iv) la cotation unique Euronext Paris et la sortie d'Euronext Amsterdam, et (v) la restructuration et la simplification du modèle opérationnel du Groupe.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

### 2.2.2.C.3 RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE)

La responsabilité sociale et environnementale (RSE) est une composante essentielle de la stratégie concurrentielle à long terme d'URW et au cœur du *business model* du Groupe (pour plus de détails, se référer à la Section 1.3 du présent Document d'Enregistrement Universel).

### 2.2.2.C.4 DIVERSITÉ ET INCLUSION

Au-delà des instances de gouvernance (Directoire et Conseil de surveillance), URW s'attache à appliquer sa politique de diversité à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. À ce titre, le Conseil de surveillance examine annuellement la politique du Groupe en matière de diversité et d'inclusion (telle que détaillée à la Section 2.4.2.B) et plus particulièrement la politique en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. En 2021, URW a défini un groupe « d'instances dirigeantes », regroupant les collaborateurs ayant un poste de niveau 15 et plus, et tout membre d'une équipe de direction nationale ou régionale inférieure au niveau 15.

L'objectif au sein des instances dirigeantes est d'atteindre un minimum de 40 % de femmes d'ici à 2025. De plus, un objectif de diversité doit être fixé dans la rémunération variable annuelle et la rémunération variable long terme pour l'ensemble des membres du Directoire et du Comité Exécutif. Ces sujets sont revus et challengés par le CGNR afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs par le Groupe sous le contrôle du CS.

Pour plus d'informations concernant ces objectifs et la politique de diversité appliquée au sein du Groupe, voir le chapitre 2.4.2.B du Document d'Enregistrement Universel.

### 2.2.2.C.5 POLITIQUE DE DIALOGUE ACTIONNARIAL DE LA SOCIÉTÉ

L'actionariat du Groupe est très diversifié. Cette diversité se retrouve dans la composition du Conseil de surveillance, dont 80 % des membres sont indépendants. Il est essentiel, au vu de cette hétérogénéité de l'actionariat et des profils d'investisseurs, tant sur le plan géographique que sur celui de la stratégie d'investissement, d'interagir de façon régulière et extensive avec les actionnaires.

Pour formaliser cet engagement vis-à-vis des actionnaires, une politique de dialogue actionnarial a été publiée et est disponible sur le site internet du Groupe. Elle donne des informations aux actionnaires concernant le processus de dialogue et souligne l'importance d'une communication claire et l'engagement du Groupe en faveur d'une information non sélective et d'un traitement égalitaire des actionnaires.

De plus, lorsque le CS considère qu'une résolution peut faire ou a fait l'objet d'une opposition pertinente, il peut, à sa discrétion, adresser une lettre publique (également publiée sur le site internet de la Société) aux actionnaires afin de communiquer sur les décisions adoptées par le CS en vue de répondre aux interrogations ou commentaires des actionnaires.

Le dialogue engagé par la Société avec ses actionnaires s'articule autour de 3 grands axes :

- (i) Stratégie et performance financière, y compris le désendettement et le programme de cessions/désinvestissements, un domaine dans le cadre duquel l'équipe Relations Investisseurs, régulièrement accompagnée des membres du Directoire, rencontre les investisseurs lors de réunions de présentation (*roadshows*) des résultats au cours de l'année, lors des 10 à 15 conférences destinées aux investisseurs auxquelles ils assistent chaque année, partout dans le monde ou encore dans le cadre de la Journée Investisseur (dont la dernière s'est tenue en mars 2022) et de la Journée Investisseur ESG du 10 octobre 2023 durant laquelle le Directoire

a présenté un plan ambitieux pour accompagner la transition environnementale des villes et du commerce. Ces discussions mettent l'accent sur la stratégie, l'information financière ou la performance du Groupe. En 2023, l'équipe a organisé environ 360 réunions impliquant 88 investisseurs existants représentant 54 % de l'actionariat, et plus de 170 investisseurs potentiels ;

- (ii) Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) et performance extra-financière, un domaine dans le cadre duquel l'équipe RSE et l'équipe Relations Investisseurs rencontrent les équipes RSE dédiées des investisseurs ou les agences de notation extra-financière, spécifiquement cette année, la nouvelle stratégie *Better Places 2030* a été présentée aux investisseurs le 10 octobre 2023, immédiatement suivi d'un *roadshow* avec les équipes ESG des principaux investisseurs.
- (iii) Gouvernement d'entreprise, un domaine qui implique les équipes Juridique, Rémunération, Relations Investisseurs et RSE. Afin d'améliorer la qualité des échanges, de faire des retours pertinents au CS et à ses comités, le Groupe organise des *roadshows* dédiés au gouvernement d'entreprise (en avril).

Des *roadshows* se tiennent après la publication du Document d'Enregistrement Universel et de la brochure de convocation à l'Assemblée Générale et avant l'Assemblée Générale des actionnaires, afin d'échanger sur l'ensemble des résolutions qui sont soumises au vote des actionnaires. Si l'investisseur en fait la demande, le dialogue peut être ouvert avec le Président du CS, les Présidents du CGNR ou du Comité d'audit. Les informations issues de ces réunions sont partagées avec le CGNR et le CS afin de mieux comprendre les problématiques, l'opposition ou le soutien formulés au regard des sujets clés et les points d'intérêt soulevés par les actionnaires, et d'encourager une réflexion éclairée. La Société met en œuvre une politique de dialogue similaire avec les principales agences de conseil en vote et organisations d'investisseurs.

En avril 2023, le CS a mené une importante campagne d'engagement de dialogue avec les actionnaires sur les questions de gouvernance et de rémunération avant l'Assemblée Générale. Aucun sujet particulier sur lequel la Société avait la possibilité d'échanger n'a été relevé en fin d'année, par conséquent, il a été décidé de ne pas effectuer une deuxième campagne d'échange en fin d'année 2023.

### 2.2.2.D LES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 5 du Règlement Intérieur du CS, le CS est doté de 2 comités spécialisés : le Comité d'audit et le Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations (CGNR), qui se concentrent et approfondissent chacun des sujets relevant spécifiquement de la compétence du CS. Chacun de ces comités exerce ses fonctions conformément au Règlement Intérieur du CS qui en décrit la composition, le rôle, les responsabilités, l'organisation et le fonctionnement. Les comités émettent des recommandations et conseillent le CS selon leur domaine de compétence. Le CS reste néanmoins responsable en dernier ressort de toutes les décisions et mesures prises sur recommandation de ces comités.

La Vice-Présidente du CS est chargée de remplacer temporairement le Président du CS en cas d'absence ou d'incapacité. Par ailleurs, elle peut être consultée par le Président du CS et le Président du Directoire pour certaines approbations préalables d'opérations d'investissement ou de désinvestissement au-dessus d'un plafond de 500 M€, telles qu'indiquées dans le Règlement Intérieur du CS.

La Vice-Présidente du CS est impliquée dès lors qu'il est question du plan de succession du Président du CS, et ce pendant tout le processus y afférent.

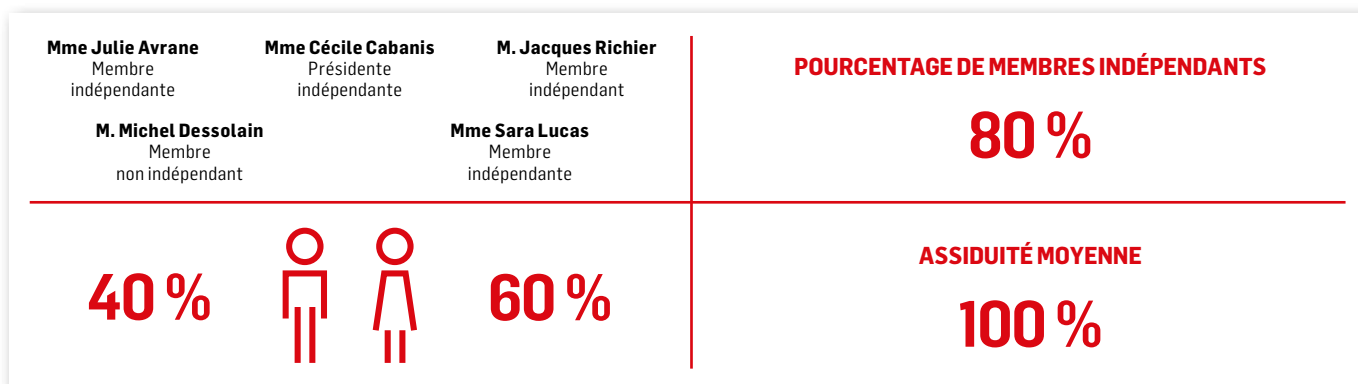
### 2.2.2.D.1 COMITÉ D'AUDIT

#### A. COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit, présidé par Madame Cécile Cabanis, est composé de 5 membres dont 4 sont indépendants, ce inclus La Présidente du Comité d'audit.

Les membres du Comité d'audit sont sélectionnés par le CS, sur recommandation du CGNR.

Conformément aux dispositions du Code de commerce et du Code Afep – Medef, tous les membres du Comité d'Audit possèdent une expertise en matière financière et comptable des sociétés cotées ou d'autres grandes entreprises utilisant le référentiel comptable IFRS.



#### B. RÉUNIONS DU COMITÉ D'AUDIT

Habituellement, le Président du Directoire, le Directeur Général Finance et le Directeur Juridique Groupe participent aux réunions du Comité d'audit, sauf décision contraire du Comité. Le Comité d'audit peut, par ailleurs, décider de se réunir sans les membres du Directoire ou seulement en présence du Président du Directoire, du Directeur Général Finance ou des Commissaires aux comptes. À la demande du Comité d'Audit, le Directeur Fiscal Groupe, le Directeur Groupe de la Gestion de la Performance et du Contrôle de Gestion, le Directeur Groupe de la Sécurité, de la Gestion des Risques et de la Gestion de Crise, le Directeur Groupe de la Consolidation, et le Directeur de l'Audit Interne et de la Conformité participent aux réunions.

Les documents de la réunion comprenant un ordre du jour détaillé et un dossier exhaustif sont adressés à chaque membre 3 jours au moins avant la réunion. Pour garantir la préparation optimale de l'examen des comptes, le Comité d'audit se réunit au moins 48 heures avant la réunion du CS consacrée à l'examen des comptes annuels et semestriels. Le CS est tenu informé des travaux et des recommandations du Comité d'audit, lors de sa réunion suivant la tenue du Comité.

#### C. ACTIVITÉS DU COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit s'est réuni à 5 reprises en 2023 (3 fois en présence des Commissaires aux comptes). Le taux d'assiduité des membres était de 100 % pour toutes les réunions du Comité d'audit. 2 séances hors la présence du Directoire et des dirigeants exécutifs se sont tenues en 2023, où ont été évoqués les perspectives de résultat net récurrent ajusté par action (RNRAPA) et le fonctionnement général du Comité d'audit.

Le Comité d'audit examine des sujets récurrents, tels que les éléments comptables et financiers (comptes annuels et semestriels), le contrôle interne, la gestion des risques et l'actif net réévalué. Il évalue et vérifie les informations financières diffusées au public. Il veille, en outre, à la pertinence et à l'efficacité des principes comptables et financiers du Groupe, de sa politique fiscale, de son financement, de l'audit interne, de la gestion des risques et des procédures de contrôle. Dans le cadre de sa responsabilité aux titres de la gestion des risques,

Le Comité d'audit traite aussi directement des sujets RSE comme le changement climatique, les risques sociétaux et le programme d'assurance du Groupe. Des réunions de préparation sont systématiquement prévues avec la Présidente du Comité d'audit et les équipes internes d'URW tant au sujet des résultats financiers, de la gestion des risques, de la déclaration de l'information extra-financière, et de divers sujets spécifiques liés à l'actualité du Groupe.

Une réunion *ad hoc* a été ajoutée en mars 2023 afin de traiter de façon plus approfondie de la déclaration de la performance extra-financière en présence de l'auditeur externe indépendant ayant présenté ses conclusions (cartographie, évaluation et examen des risques extra-financiers ; méthodologie ; et exhaustivité/équité de l'information).

Le Comité d'audit peut également procéder à des analyses spécifiques, de sa propre initiative ou à la demande du CS. Le Comité d'audit peut solliciter le conseil d'experts externes s'il l'estime nécessaire. Outre les contacts réguliers du Comité d'audit avec le Directoire et les Commissaires aux comptes, il peut librement s'entretenir avec des experts dans des domaines particuliers en dehors de la présence des membres du Directoire. Enfin, le Comité d'audit a accès aux travaux d'estimation des actifs effectués par les évaluateurs indépendants.

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats d'Ernst & Young Audit et de Deloitte Associés, Commissaires aux comptes de la Société, sont arrivés à échéance lors de l'Assemblée Générale de la Société du 11 mai 2023, où il n'a pas été possible de proposer le renouvellement du mandat d'Ernst & Young Audit (« EY »), en raison de l'atteinte de la durée maximum cumulée d'un mandat de Commissaire aux comptes.

Seul le renouvellement du mandat de Deloitte Associés a été proposé conformément aux meilleures pratiques de gouvernance afin de permettre une transition fluide et une continuité dans la fonction d'audit, alors que KPMG a été proposé pour succéder à EY, à la suite d'un processus robuste de sélection mené par la Présidente du Comité d'audit. Le cabinet KPMG fut retenu en raison de ses excellents outils d'analyse, d'une compréhension précise et pertinente du Groupe URW et du secteur de l'immobilier commercial, et du leadership des équipes rencontrées.



## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

L'anticipation de cette décision a permis aux équipes d'EY et de KPMG d'organiser une transition efficace entre les 2 cabinets et de permettre une continuité optimale de l'audit de la Société, essentielle au bon fonctionnement du Groupe URW. Les associés de KPMG ont ainsi pu assister en tant qu'observateurs aux réunions du Comité d'audit dès début décembre 2022, aux réunions du Conseil de surveillance et du Directoire dès février 2023 (et avoir accès à la documentation idoine pour leurs sujets), et ont travaillé conjointement avec les équipes d'URW et les Commissaires aux comptes en fonction sur les principaux dossiers.

Lors du Comité d'audit *ad hoc* organisé début mars 2023 en présence des Commissaires aux comptes, le Comité d'audit (i) a discuté et s'est concentré sur les exigences légales actuelles relatives à l'information extra-financière d'URW (applicable sur l'exercice 2022) et (ii) a examiné l'ensemble des performances de l'exercice 2022 sur les *KPI Better Places 2030* sélectionnés et les *KPI* relatifs à la taxonomie européenne, afin de garantir leur robustesse. Le Comité d'audit a également examiné la portée et les principales conclusions du tiers vérificateur, Mme Catherine Saire de Deloitte, a revu la méthodologie des *reportings* d'URW et a été informé des principaux résultats en matière de taxonomie européenne ainsi que de la réglementation à venir relative aux rapports sur le développement durable.

À compter de 2024, une réunion additionnelle du Comité d'audit dédiée à la communication et au *reporting* de l'information extra-financière sera prévue systématiquement courant mars.

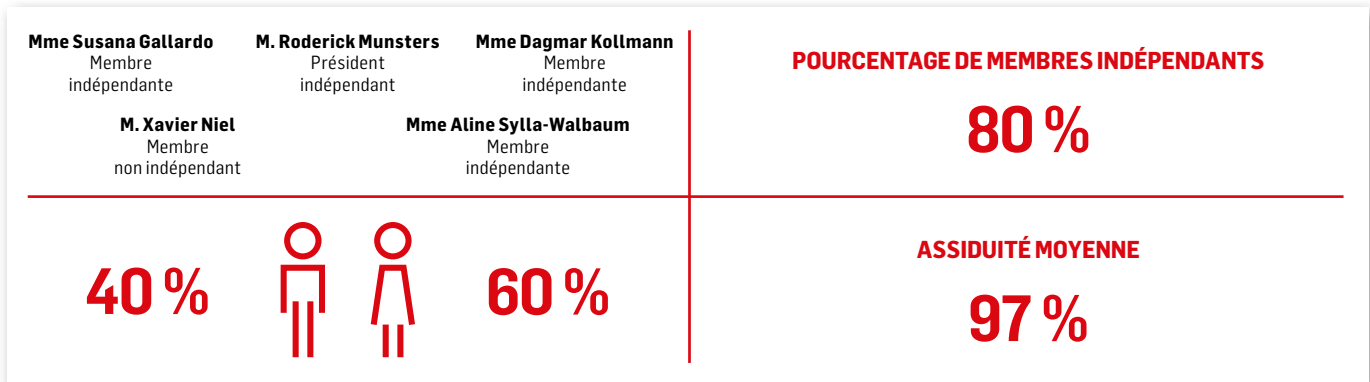
Principales responsabilités du Comité d'Audit	Principaux sujets abordés, passés en revue et/ou recommandés au CS pour approbation en 2023
Politique financière du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Initiatives stratégiques concernant le bilan, y compris le désendettement, l'accès au capital ;</li> <li>• Revue du budget du Groupe 2023, coûts et capex ;</li> <li>• Suivi des indicateurs ANR et EPRA ;</li> <li>• Plan à 5 ans du Groupe, ressources financières et besoins de financement (traitement de l'hybride 2023 et obligation verte <i>green bond</i>) ;</li> <li>• Politique de distribution des dividendes du Groupe et répartition et distribution annuelle des bénéfices ;</li> <li>• Relations avec les agences de notation ;</li> <li>• Analyse des conventions réglementées et suivi des conventions courantes ;</li> <li>• Relations avec les Commissaires aux comptes, y compris le rapport du Commissaire pour l'exercice à venir ; et</li> <li>• Services autres que l'audit fournis par les Commissaires aux comptes (y compris le montant des honoraires y afférents).</li> </ul>
Performance financière et extra-financière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de l'ANR, l'écart d'acquisition et les négociations avec les locataires et le recouvrement de loyers ;</li> <li>• Examen des comptes consolidés et états financiers trimestriels ;</li> <li>• Valeur liquidative, risques et engagements hors bilan, et options comptables retenues ;</li> <li>• Engagements de financement et de garantie ;</li> <li>• Provisions pour risques et litiges ;</li> <li>• Mises à jour régulières des évolutions fiscales ;</li> <li>• Mises en œuvre de la DPEF ;</li> <li>• Revue du processus de collecte des données extra-financières ;</li> <li>• Audition et choix de l'auditeur de développement durable ;</li> <li>• Projets de développement ; et</li> <li>• Prévisions de trésorerie et ratio d'endettement.</li> </ul>
Systèmes d'audit interne, de gestion des risques et de contrôle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la gestion des risques, de l'audit interne, de la conformité et des programmes d'assurance du Groupe ;</li> <li>• Mise à jour de la stratégie informatique et numérique, des outils et des projets ;</li> <li>• Plan d'audit interne pour 2023 ;</li> <li>• Audits internes, dispositif de contrôle interne et conformité ;</li> <li>• Examen approfondi de la gestion et de la cartographie des risques du Groupe, ce inclus les risques en matière de RSE et cybersécurité ; et</li> <li>• Examens ciblés de certains sujets liés à la gestion des risques.</li> </ul>
Gouvernance du Comité d'Audit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluation annuelle du fonctionnement et de la performance du Comité d'Audit (autoévaluation) ; et</li> <li>• Intégration des Commissaires aux comptes.</li> </ul>
Communication et dialogue auprès des actionnaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dialogue actionnarial et retours d'information sur les discussions.</li> </ul>

### 2.2.2.D.2 LE COMITÉ DE LA GOUVERNANCE, DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS (« CGNR »)

Le CGNR considère que le fait d'avoir un seul et unique comité dédié aux nominations et aux rémunérations permet d'améliorer l'efficacité des débats compte tenu de l'interdépendance de la grande majorité des sujets traités et de la composition strictement identique des 2 anciens Comités (l'un pour les nominations, l'autre pour les rémunérations). La composition, le fonctionnement et les responsabilités du CGNR sont régis par le Règlement Intérieur du CGNR, établi par le CS.

#### A. COMPOSITION DU COMITÉ DE LA GOUVERNANCE, DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Le CGNR est présidé par Monsieur Roderick Munsters, et est composé de 5 membres, dont 4 indépendants, au 31 décembre 2023.



#### B. RÉUNIONS DU COMITÉ DE LA GOUVERNANCE, DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Le Président du Directoire, le Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable, et le Directeur Juridique Groupe participent habituellement aux réunions du CGNR, sauf aux réunions concernant leur propre évaluation. Au moins 2 fois par an, au cours de l'évaluation annuelle du CGNR et lors de l'évaluation du Directoire, le CGNR se réunit en l'absence du Président du Directoire, du Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable et du Directeur Juridique Groupe.

Le CGNR se réunit hors la présence du Directoire dès lors qu'il l'estime nécessaire et le fait de façon régulière, à l'issue des réunions lorsque cela est possible. Le CGNR peut solliciter le conseil d'experts externes et peut librement s'entretenir avec eux en dehors de la présence des membres du Directoire s'il l'estime nécessaire. Au moins une fois par an, le Directeur de l'Audit Interne présente le rapport du programme de conformité. En outre, d'autres personnes peuvent être invitées par le Président du CGNR, notamment le Directeur Groupe Rémunérations et Avantages Sociaux, la Directrice des Ressources Humaines Groupe et la Directrice Juridique Groupe Corporate et Droit Boursier pour les sujets relevant de leur expertise. Les documents de la réunion, comprenant un ordre du jour détaillé et un dossier exhaustif, sont adressés à chaque membre 3 jours au moins avant la réunion. Le CS est tenu informé des travaux et des recommandations du CGNR, lors de sa séance suivant la tenue du CGNR.

#### C. ACTIVITÉS DU COMITÉ DE LA GOUVERNANCE, DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Le CGNR s'est réuni à 7 reprises en 2023 (dont 3 réunions *ad hoc*).

5 réunions hors la présence du Directoire se sont tenues en 2023, où furent évoquées les sujets suivants : l'efficacité du CS et des comités spécialisés et le plan d'action y afférent, le plan de succession et les nominations 2023 et les renouvellements des membres du CS à échéance 2024, le profil et la matrice d'expérience des membres du CS, et la recherche et la nomination de 2 nouveaux membres du Directoire.

Le taux d'assiduité global des membres a été de 97 % pour toutes les réunions du CGNR (réunions *ad hoc* et réunions régulières).

Le CGNR est chargé d'examiner et de conseiller le CS sur : (i) les profils et critères de sélection des membres du Directoire et du CS, (ii) le champ d'action, la composition et le fonctionnement du Directoire et du CS, (iii) l'indépendance des membres du CS, (iv) la nomination ou le renouvellement des membres du Directoire et/ou du CS par l'application des plans de succession établis qui sont régulièrement examinés, (v) les règles et pratiques du Groupe en matière de gouvernement d'entreprise et (vi) la gestion de talents du Groupe, dont le plan de succession du Directoire, et de l'équipe dirigeante, mais aussi (vii) de conseiller le CS sur la Politique de Rémunération du Président du Directoire et des autres membres du Directoire (rémunération fixe, rémunération variable annuelle, rémunération variable long terme et autres avantages) et la Politique de Rémunération du CS.

## 2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

Principales responsabilités du CGNR	Principaux sujets abordés, passés en revue et/ou recommandés au CS pour approbation en 2023
Gouvernance et respect de la législation et de la réglementation en vigueur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapport annuel de conformité du Groupe et revue annuelle et mises à jour du programme de conformité du Groupe (y compris le programme de lutte contre la corruption et la politique anti-blanchiment d'argent) ;</li> <li>• Conformité du Groupe au Code Afep-Medef ; analyse des rapports 2022 du HCGE et de l'AMF pour conformité et mise en place/suivi des actions correctives en 2023 ;</li> <li>• Revue annuelle de l'indépendance des membres du CS ; focus sur l'analyse des relations d'affaires ;</li> <li>• Mises à jour régulières sur les évolutions de la réglementation/de la législation ; suivi des législations européennes en matière de RSE (taxonomie, CSRD, devoir de vigilance) ;</li> <li>• Mises à jour du Règlement Intérieur du Directoire et du CS ; et</li> <li>• Évaluation annuelle du fonctionnement et de la performance du CS et du CGNR (autoévaluation, y compris l'approche).</li> </ul>
Plan de succession	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revue annuelle du profil et des compétences des membres, de la composition et de la rotation des membres du CS et des comités ;</li> <li>• Plan de succession et composition d'ensemble du CS, du Directoire et de l'équipe dirigeante (incluant le Comité Exécutif) ;</li> <li>• Recherche et nomination de 2 nouveaux membres du Directoire en 2023 ;</li> <li>• Processus de sélection et de recrutement des membres du CS en 2023 : nominations de 2 nouveaux membres du CS en 2023 (process de sélection du cabinet de recrutement, et entretiens avec les candidats potentiels) ;</li> <li>• Mise en place d'un programme intensif d'intégration pour le nouveau Président du CS et le nouveau membre du CS.</li> </ul>
Ressources humaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des talents ; focus 2023 sur les résultats de l'enquête interne sur l'engagement et le bien-être au travail ; et</li> <li>• Revue annuelle de la politique de diversité et de la politique de non-discrimination et des actions mises en place par les RH.</li> </ul>
Communication et dialogue auprès des actionnaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dialogue actionnarial approfondi et retours d'information sur les discussions (y compris ce qui a trait à la gouvernance et à la rémunération) ;</li> <li>• Documentation relative à l'Assemblée Générale (ordre du jour, texte des résolutions, etc.) ; et</li> <li>• Document d'Enregistrement Universel 2023 (gouvernement d'entreprise).</li> </ul>
Politique de Rémunération du Groupe et évaluations de performance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rémunération des membres du Directoire 2023 (dont la rémunération annuelle fixe brute, le niveau d'atteinte des objectifs annuels des rémunérations variables annuelles, rémunérations variables long terme, et spécifiquement la définition de l'atteinte des objectifs RSE) ;</li> <li>• Enveloppe de la Rémunération Long Terme 2023 et Plan d'Épargne Entreprise ;</li> <li>• Politique de Rémunération 2024 du Directoire et du Conseil de surveillance ; focus sur la rémunération du Président du CS ; et</li> <li>• Évaluation annuelle du fonctionnement et de la performance du Directoire.</li> </ul>

### 2.2.2.E INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 2.2.2.E.1 DÉCLARATION DES MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### A. ABSENCE DE CONDAMNATION OU D'INCRIMINATION

À la connaissance de la Société et basé sur leur déclaration individuelle, aucun des membres du Directoire et du CS de la Société n'a, au cours des 5 dernières années :

- Fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- Participé en qualité de dirigeant à une faillite, redressement ou liquidation ; ou
- Fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire.

##### B. ABSENCE DE COUVERTURE SUR LES TITRES

Les membres du Directoire ont déclaré et se sont engagés à ne pas avoir recours à des opérations de couverture sur leurs titres jusqu'à la fin de leur mandat.

#### 2.2.2.E.2 CONFLITS D'INTÉRÊTS

##### A. ABSENCE DE LIEN FAMILIAL

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Directoire ou les membres du CS de la Société.

##### B. GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts ni de conflits d'intérêts potentiels entre la Société et les membres du Directoire et/ou les membres du CS tant en ce qui concerne leurs intérêts personnels que leurs autres obligations.

Afin de s'assurer que chaque membre du CS et du Directoire agit avec loyauté, indépendance et professionnalisme, et conformément aux articles 11 du Règlement Intérieur du CS et 7 du Règlement Intérieur du Directoire (pour plus de détails, se référer à la Section 7.6 du présent Document d'Enregistrement Universel), chaque membre du CS et du Directoire doit immédiatement signaler tout conflit d'intérêts potentiel avec la Société au Président du CS et, respectivement, à tout autre membre du CS ou à tout autre membre du Directoire en fournissant toutes les informations pertinentes relatives audit conflit d'intérêts. Le membre rencontrant un conflit d'intérêts doit s'abstenir de participer aux délibérations et au processus de prise de décision sur le sujet ou sur l'opération soulevant un conflit d'intérêts.



Une attention et un suivi particuliers sont portés continuellement à tout membre du CS dès lors que son niveau de détention actionnariale apparaît comme potentiellement significatif.

Par ailleurs, les membres du CS et du Directoire doivent obtenir l'approbation préalable du CS avant d'accepter un nouveau mandat de quelque nature que ce soit, y compris dans une autre société afin que le CS puisse effectuer, entre autres, une analyse des conflits d'intérêts et de l'indépendance. Le CS est invité à suivre et revoir le module de formation sur la Conformité.

Le CS et le Directoire sont également soumis aux règles établies par le Code d'éthique et le programme anti-corruption du Groupe applicables à tous les salariés du Groupe (pour plus de détails, se référer à la Section 2.4 du présent Document d'Enregistrement Universel).

### **C. PROCÉDURE D'IDENTIFICATION ET DE SUIVI DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET DES CONVENTIONS COURANTES ET CONCLUES À DES CONDITIONS NORMALES**

Conformément à l'article L. 225-87 du Code de commerce, le CS a adopté, sur recommandation du Comité d'Audit, le 10 décembre 2019, une procédure d'identification et de qualification (*ex-ante*) et de suivi (*ex-post*) des conventions réglementées ou des conventions courantes. Après un rappel du cadre légal, cette procédure formalise les différentes étapes de vérification assurant une détection et un suivi efficaces des conventions réglementées et conventions courantes, de leur qualification par la Direction juridique *corporate* jusqu'à leur signature et, le cas échéant, l'approbation préalable par le CS et l'approbation de l'Assemblée Générale pour les conventions réglementées. Cette procédure a été diffusée dans le Groupe et est disponible sur le site intranet du Groupe. Cette procédure est revue annuellement par le Conseil de surveillance et une campagne de sensibilisation est également effectuée auprès des équipes URW.

### **D. INFORMATIONS SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Conformément à l'article L. 225-86 du Code de commerce, aucune convention ou engagement réglementé n'a été autorisé ou conclu au cours de l'exercice 2023.

Par ailleurs, une convention réglementée s'est poursuivie au cours de l'exercice 2023. En effet, les stipulations habituelles de l'accord transactionnel avec Monsieur Christophe Cuvillier (autorisé par le Conseil de surveillance du 18 novembre 2020 et ratifié par l'Assemblée Générale du 12 mai 2021) relatives à la confidentialité, la coopération, le non-dénigrement et l'assistance fiscale temporaire se sont poursuivies en 2022 et pour une période de 36 mois expirant le 31 décembre 2023.

Ces informations sont incluses dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes (voir Section 5.2).

### **E. OBLIGATION DE DÉTENTION DE TITRES DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Conformément au Code Afep-Medef et conformément aux dispositions de l'article 3.3 du Règlement Intérieur du CS, dans le souci de promouvoir un alignement d'intérêts entre les actionnaires et les membres du CS, tous ses membres doivent détenir dans les 2 ans suivant leur nomination un nombre d'Actions Jumelées URW au moins égal à un montant correspondant à 1 an de rémunération reçue en tant que membre du CS selon la politique de rémunération en vigueur (hors rémunération variable et tout autre rémunération ou frais). Au 31 décembre 2023, tous les membres du CS respectent cette obligation de détention de titres, sur la base de la valeur du titre URW au moment de l'achat desdits titres.

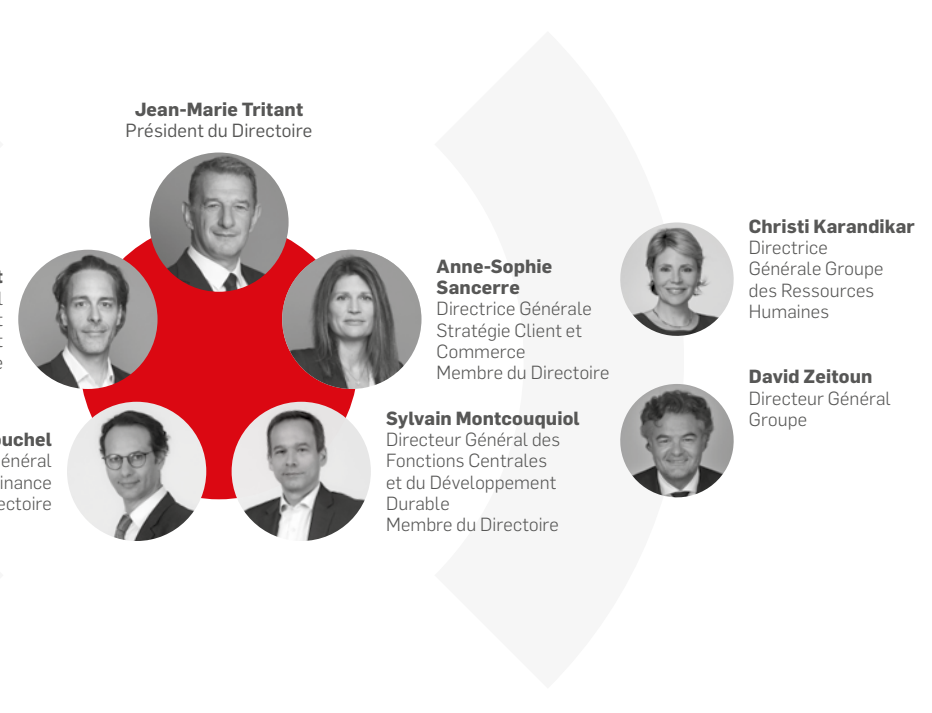
2. 2.2 Organes de direction et de contrôle

2.2.3 LE COMITÉ EXÉCUTIF

DIRECTEURS RÉGIONAUX



DIRECTEURS FONCTIONNELS



Présidé par Monsieur Jean-Marie Tritant, en tant que Président du Directoire, au 31 décembre 2023, le Comité Exécutif est composé des 12 principaux dirigeants du Groupe, représentant les zones géographiques dans lesquelles le Groupe opère ainsi que les pôles fonctionnels au niveau du Groupe.

Le Comité Exécutif est en charge de mettre en place de manière concrète et cohérente les orientations financières et stratégiques fixées par le Directoire en concertation avec le Conseil de surveillance. Le Comité Exécutif se réunit en moyenne une fois par trimestre pour évoquer les objectifs de performance, définir les enjeux court, moyen et long terme, les initiatives structurelles et l'avancement des priorités stratégiques du Groupe.

## 2.3 RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### LE MOT DU PRÉSIDENT DU COMITÉ DE LA GOUVERNANCE, DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS

Chers actionnaires,

L'année 2023 a été marquée à la fois par de bons résultats opérationnels et une nouvelle gouvernance pour le Groupe, avec la nomination de notre nouveau Président du Conseil de surveillance, Jacques Richier, lors de l'Assemblée Générale 2023, et 2 nominations importantes opérées au sein du Directoire.

Le 21 avril 2023, Olivier Bossard, Directeur des Investissements, et Caroline Puechoultres, Directrice Commerciale, ont quitté leurs fonctions au sein du Directoire. Le périmètre de leurs rôles a été revu et la succession a été assurée avec la promotion d'Anne-Sophie Sancerre, précédemment Directrice des Opérations de l'Europe du Sud, le 2 mai dernier, et de Vincent Rouget, qui a rejoint le Groupe en qualité de Directeur de la Stratégie et des Investissements à compter du 1<sup>er</sup> juin.

#### Rémunération du Conseil de surveillance

Lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2023, Léon Bressler, qui a atteint la limite d'âge légale, a démissionné de son mandat de Président, et Jacques Richier a été nommé avec 98,9 % des voix des actionnaires. Je tiens à exprimer la gratitude du Conseil de surveillance à Léon pour sa contribution inestimable au Groupe en tant que Président, et à souhaiter la bienvenue à Jacques au sein du Conseil de surveillance.

Lors de l'Assemblée Générale 2023, afin de permettre une rémunération compétitive du Président du Conseil d'Administration du CS, une étude de marché approfondie a été réalisée pour les postes de Présidents non exécutifs du CAC 40, du Next40 et d'une sélection de sociétés immobilières européennes. Sur la base des résultats de cette étude, la politique de rémunération du Président du CS a été actualisée à une rémunération annuelle de base de 350 k€, un niveau qui permettrait au Groupe d'attirer un candidat adéquat pour ce poste. Jacques Richier a été nommé président du CS à la rémunération prévue par la politique. L'enveloppe globale de la rémunération de la SB a été portée à 1,6 M€, afin d'offrir une flexibilité à l'avenir.

#### Politique de Rémunération du Directoire

La rémunération fixe des nouveaux membres du Directoire nommés en 2023 a été arrêtée en tenant compte de leurs responsabilités et de leurs expériences respectives. Les rémunérations proposées par le CS, sur recommandation du CGNR (respectivement 600 k€ pour la DG Stratégie Client et Commerce et 750 k€ pour le DG Stratégie et Investissement), reflètent l'évolution des responsabilités par rapport à celles de leurs prédécesseurs, le contexte de leurs nominations respectives (la DG Stratégie Client et Commerce étant promue en interne et le DG Stratégie et Investissement engagé à l'extérieur) et la pratique du marché pour leurs rôles respectifs. Leurs rémunérations variables annuelle et à long terme sont identiques, en pourcentage de la rémunération fixe, à celles des autres membres du Directoire. Leur rémunération 2023 fera l'objet d'un vote ex-post contraignant lors de la prochaine Assemblée Générale.

La Politique de Rémunération des membres du Directoire soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale est stable, sans changement de structure par rapport à celle des années précédentes. La rémunération variable annuelle (RVA) maximale reste à 150 % de la rémunération fixe (RF), et la fourchette d'attribution de rémunération variable long terme demeure de 100 % à 150 % de la rémunération fixe.

La combinaison de critères de performance à court terme reflète les priorités stratégiques actuelles du Groupe, à savoir le désendettement (avec l'introduction d'un ratio dette nette/EBITDA et d'un objectif de cessions) et la discipline budgétaire (avec un objectif de réduction des coûts administratifs bruts ambitieux et dont la pondération a été augmentée).

Comme déjà annoncé, afin de refléter l'importance croissante des engagements du Groupe en matière de développement durable, il est proposé d'augmenter le poids des indicateurs RSE dans la RVA. Pour refléter les engagements RSE du Groupe, annoncés lors de la réunion *Better Places* avec les investisseurs le 10 octobre 2023, une « *RSE scorecard* » est proposée, avec une combinaison de 10 critères de performance environnementales, de commerce de détail durable et de diversité, en cohérence avec la feuille de route *Better Places*. La pondération des mesures RSE dans la rémunération variable long terme passera de 20 % à 25 %.

#### Décisions portant sur la rémunération du Directoire

Au début de l'année 2023, la performance du plan de rémunération variable long terme (RVLT) 2020 a été évaluée. La période de performance 2020-2022 est la dernière période de performance RVLT comprenant l'année 2020, affectée par la pandémie pour laquelle la mesure AREPS a été considérée comme non atteinte. Au cours de la période 2021-2022, l'AREPS ayant dépassé le haut de la fourchette de guidance donnée aux actionnaires, la composante AREPS, pondérée à 45 %, est acquise à hauteur de 30 %. Les mesures RSE, toutes deux pondérées à 5 %, sont pleinement atteintes, et le critère TSR n'est pas atteint. Le taux d'acquisition final de RVLT s'élève donc à 40 %.

Sur recommandation du GNRC, le conseil d'administration a proposé d'attribuer la RVLT des membres du Directoire à hauteur de 150 % de leur rémunération fixe. Cette attribution a été décidée pour refléter le plan ambitieux à long terme visant à désendetter et réduire les coûts, en parallèle d'un plan de croissance avec le lancement de *Westfield Rise*.

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

### Conditions de départ de 2 membres du Directoire

Les 2 membres du Directoire ayant quitté leurs fonctions avaient un contrat de travail préalablement à leur nomination. Au moment de leur nomination, la politique d'indemnités de départ applicable aux membres du Directoire n'était pas en vigueur, et ils ont tous deux opté pour un contrat de travail suspendu durant leur mandat. Par conséquent, lorsque leur mandat de membre du Directoire a cessé, leurs contrats de travail ont été rétablis et ils n'ont pas été éligibles à la politique d'indemnités de départ du Directoire.

### Évaluation de la performance 2023

De solides performances opérationnelles ont été réalisées en 2023. Le RNRPAA s'établit à 9,62 €, au-dessus de la fourchette de guidance de 9,30 € à 9,50 € fournie en février 2023. Le Groupe conserve une excellente liquidité, avec des taux de financement attractifs, et une forte visibilité pour les années à venir. L'objectif de liquidité est surperformé. La collecte des loyers est aujourd'hui revenue à son niveau d'avant COVID-19 et la structure de coûts du Groupe est nettement inférieure au budget.

Le Groupe a également réalisé d'excellentes performances en matière de politique RSE, avec une réduction de 36,5 % des émissions de gaz à effet de serre entre 2022 et 2023, notamment grâce aux mesures de sobriété mises en place durant l'hiver 2022-2023, ainsi qu'à un effort continu de promotion et d'embauche de femmes à des postes de direction qui se traduit par 57 % de femmes parmi les nouveaux entrants.

La baisse de la dette nette a été de 950 M€ en 2023. L'objectif est partiellement atteint dans un marché particulièrement difficile pour les cessions.

Dans l'ensemble, si l'on tient compte de la performance individuelle, la performance du Président du Directoire sur sa rémunération variable annuelle est de 114,3 % de la cible, et la performance des autres membres du Directoire est en moyenne de 112 %.

Il est à noter que les tableaux de say-on-pay présentent la rémunération de 7 membres du Directoire, dont 2 ont cessé leur mandat au sein du Directoire et 2 qui leur ont succédé en 2023. Leur rémunération reflète leur temps de présence en tant que membres du Directoire au cours de l'année 2023.

### Renouvellement de mandats du Conseil de surveillance

Les renouvellements pour 3 ans des mandats de membres du Conseil de surveillance de Mesdames Gallardo, Lucas et Sylla-Walbaum seront soumis aux votes des actionnaires lors de l'Assemblée Générale 2024.

\* \* \*

Nous comptons sur votre soutien par votre vote à l'Assemblée Générale 2024. Le CGNR s'engage à un dialogue ouvert avec les actionnaires, et je reste disponible personnellement pour échanger avec tout actionnaire qui le souhaiterait.

Cordialement,

### Roderick Munsters

Président du Comité de la Gouvernance, des Nominations et de la Rémunération

## 2.3.1 POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

### 2.3.1.A POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU DIRECTOIRE

La Politique de Rémunération suivante, applicable aux membres du Directoire à partir de 2024, sera soumise à l'approbation des actionnaires à l'Assemblée Générale (résolutions n° 16 et 17). La Politique de Rémunération sera applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'approbation par les actionnaires.

#### GOVERNANCE ET PROCESSUS DE PRISE DE DÉCISION

La rémunération des membres du Directoire est déterminée par le CS, sur recommandation du CGNR et conformément aux recommandations du Code Afep-Medef révisé en décembre 2022.

La rémunération des membres du Directoire est déterminée par le CS, sur recommandation du CGNR et conformément aux recommandations du Code Afep-Medef révisé en décembre 2022.

Le CS conçoit la Politique de Rémunération du Groupe en fonction des meilleures pratiques du marché et des intérêts des actionnaires.

Cette politique vise à aligner le Directoire avec les actionnaires et la stratégie du Groupe :

- En créant un lien direct et explicite entre la performance du Groupe et la rémunération de chaque membre du Directoire ;
- En veillant à adopter une approche équilibrée entre la performance à court terme et la performance à moyen/long terme ; et
- En établissant des niveaux de rémunération compétitifs.

Notre processus de décision est piloté par le CGNR qui veille à la transparence et à l'indépendance :



## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

La Politique de Rémunération des membres du Directoire s'appuie sur :

### 5 OBJECTIFS

ATTIRER	MOTIVER	FIDÉLISER	RÉCOMPENSER	ALIGNER
Attirer des candidats à fort potentiel pour renforcer l'équipe de direction.	Motiver pour réaliser avec succès les objectifs à court et long terme.	Fidéliser afin de conserver des membres du Directoire expérimentés et faisant preuve d'esprit de collaboration.	Récompenser pour favoriser la réalisation des objectifs individuels et collectifs, et prendre des décisions qui contribuent à la création de valeur ainsi qu'au succès à long terme du Groupe.	Aligner les intérêts des membres du Directoire avec ceux des actionnaires et des parties prenantes.

### 5 PRINCIPES DIRECTEURS

LES MEILLEURES PRATIQUES DE GOUVERNANCE	UNE ÉVALUATION EXHAUSTIVE	UNE RÉMUNÉRATION DE LA PERFORMANCE DURABLE	UNE APPLICATION TRANSPARENTE DE LA POLITIQUE	UNE ÉVALUATION COMPARATIVE INDÉPENDANTE
Le CS et le CGNR s'engagent à appliquer les meilleures pratiques en matière de gouvernance de la rémunération et à suivre en permanence les recommandations les plus récentes des autorités nationales et internationales ; ils s'engagent également à s'appuyer sur les politiques de vote des actionnaires et des agences de conseil en vote.	Chaque composante de la rémunération des membres du Directoire est évaluée à titre individuel et collectif.	La rémunération basée sur la performance des collaborateurs et de l'entreprise est la clé de voûte de la Politique de Rémunération.  Elle garantit l'harmonisation des intérêts des membres du Directoire avec les objectifs de création de valeur à long terme du Groupe et de ses actionnaires.	Le CS entretient un lien étroit avec les actionnaires, auprès desquels il mène d'importantes consultations, ainsi qu'avec les agences de conseil en vote en ce qui concerne la Politique de Rémunération.  Un effort constant est fourni en matière d'explication et d'échange.	Une analyse comparative est effectuée au début de chaque mandat (ou chaque fois qu'une analyse spécifique est nécessaire) avec le concours d'un conseiller externe indépendant, en tenant compte des pratiques de rémunération appliquées dans les sociétés dont la taille et le périmètre géographique correspondent à celles du Groupe.

En particulier, le Conseil de surveillance respecte scrupuleusement les règles ci-dessous :

#### INCLUS

- ✓ Rémunération raisonnable et équilibrée, reposant sur une étude comparative réalisée par un cabinet de conseil indépendant
- ✓ Plafonnement de la rémunération variable annuelle (RVA)
- ✓ Plafonnement de la rémunération variable long terme (RVLT)
- ✓ Période d'acquisition de 3 ans pour les Actions de Performance
- ✓ Période d'acquisition de 3 ans pour les *Stock-Options*
- ✓ Conditions de performance strictes sur une période de 3 ans
- ✓ Prise en compte dans la RVA et la RVLT de la performance liée aux critères ESG
- ✓ Obligation de conserver des actions
- ✓ *Clawback* (restitution) et malus

#### EXCLUS

- ✗ Pas de prime de prise de fonction
- ✗ Pas de rémunération exceptionnelle
- ✗ Pas de contrat de prestation de service
- ✗ Pas de retraite supplémentaire à prestations définies (« retraite chapeau »)
- ✗ Pas de jetons de présence pour les mandats intragroupes
- ✗ Pas de contrat de travail<sup>(1)</sup>
- ✗ Pas de décote sur le prix de souscription des *Stock-Options*
- ✗ Pas d'intéressement ni de participation
- ✗ Pas de rémunération en cas de sous-performance
- ✗ Pas d'attribution de RVLT sans conditions de performance

(1) La règle relative à l'absence de contrat de travail s'applique à compter de l'Assemblée Générale 2022 à tout futur membre du Directoire.

## RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA RÉMUNÉRATION POUR 2023

Le tableau ci-dessous synthétise la Politique de Rémunération des membres du Directoire applicable en 2024, sous réserve de l'approbation lors de l'Assemblée Générale.

Une révision complète de la Politique de Rémunération du Directoire a été réalisée en 2021, et la nouvelle politique qui en résulte a été approuvée lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2022.

La Politique de Rémunération 2024 reste dans les grandes lignes inchangée par rapport à celles de 2022 et 2023. La pondération des indicateurs de performance du bonus annuel a été ajustée pour refléter les priorités stratégiques du Groupe pour 2024. Il est proposé d'augmenter dans la RVA 2024 la pondération du critère des charges administratives brutes et dans la RVLT 2024 la pondération du critère RSE, reflétant ainsi les engagements ambitieux du Groupe pris en matière de développement durable présentés aux actionnaires le 10 octobre 2023

La Politique de Rémunération proposée qui en résulte est résumée ci-dessous :

Éléments	Objectif et lien avec la stratégie	Opération	Président du Directoire	Directeur Général Finance	Directeur Général Stratégie et Investissement	Directrice Générale Stratégie Client et Commerce	Dir. Général Fonctions Centrales et Développement Durable
<b>Rémunération fixe (RF)</b>	Attirer des professionnels talentueux et expérimentés grâce à un régime de rémunération compétitif pour la taille, la complexité et le dynamisme de l'activité.	Fixé au début de chaque mandat de 4 ans.	La RF est déterminée sur la base d'enquêtes de rémunération externes. Lors de la nomination de nouveaux membres, les mêmes règles sont appliquées. Cependant, pour les nouveaux membres recrutés à l'extérieur du Groupe, le CS peut ajuster le niveau de la RF en fonction de la position, du profil et autres critères pertinents.				
<b>Rémunération variable annuelle (RVA)</b>	Piloter la stratégie à court terme et récompenser l'atteinte des objectifs financiers et opérationnels annuels.	4 composantes : Résultat Net Récurrent Par Action Ajusté (RNRPAA) • Autres objectifs financiers à déterminer chaque année en fonction des priorités stratégiques • Responsabilité Sociale des Entreprises • Diversité et inclusion • Objectifs individuels	Plafond à 150 % de la RF Montant cible à 120 % de la RF				
<b>Rémunération variable long terme (RVLT)</b>	Fidéliser et aligner sur les objectifs de création de valeur à moyen/long terme du Groupe et de ses actionnaires.	<b>Indicateurs Clés de Performance</b> 75 % financier    30 % RNRPAA 25 % TSR relatif 20 % TSR absolu 25 % RSE    Scorecard RSE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fourchette d'attribution : 100 % à 150 % de la RF (en valeur IFRS)</li> <li>• Montant cible : 125 % de la RF (en valeur IFRS)</li> <li>• Période de performance de 3 ans</li> <li>• Période d'acquisition de 3 ans</li> </ul>				
<b>Obligation d'investissement en actions</b>	Aligner davantage les intérêts des membres du Directoire avec ceux des actionnaires.	Conserver 30 % des gains d'exercice (nets d'impôts) des Stock-Options de Performance (SO) et 30 % des Actions de Performance acquises jusqu'à ce que le % cible de la RF soit atteint.	300 % de la RF		200 % of FI		
<b>Régime de contribution supplémentaire (RCS)</b>	Permettre une épargne à long terme.	Contribution annuelle versée sur un compte d'épargne bloqué jusqu'à la fin du dernier mandat.	90 000 € +10 % de la RF + RVA		45 000 € +10 % de la RF + RVA		
<b>Indemnité de perte de fonction<sup>(1)</sup></b>	Protéger les intérêts de l'entreprise grâce à des conditions de départ prédéfinies, y compris avec une clause de non-concurrence discrétionnaire.	Indemnité pour perte de fonction en cas de départ forcé, soumise à une condition de performance, le Conseil de surveillance ayant la possibilité d'imposer une période de non-concurrence pouvant aller jusqu'à 12 mois.	Plafond global fixé à 24 mois de la RF + RVA applicable aux indemnités de licenciement et de non-concurrence.				
<b>Autres avantages</b>	Avantages en nature, assurance santé et prévoyance.	Prévoyance et frais de santé, assurance chômage, véhicule de fonction, indemnité de missions internationales (si nécessaire) et Plan d'Épargne Entreprise (sans abondement).					
<b>Clawback/malus</b>	Appliquer le Code de d'Éthique d'URW.	Dans la limite autorisée par la loi, en cas de faute lourde ou de fraude ayant un impact négatif significatif sur le Groupe et donnant lieu, en particulier, à un retraitement financier, le Conseil de surveillance se réserve le droit de réduire ou d'annuler les montants de RVLT ou RVA non acquise (malus), de demander le remboursement des montants de RVLT ou RVA versées, ou d'obtenir des dommages et intérêts (clawback).					

(1) Non applicable aux membres du Directoire dont le contrat de travail est suspendu au moment de la perte du mandat.

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

### RÉMUNERATION FIXE (RF)

La RF de chaque membre du Directoire est établie au début de leur mandat. En conformité avec le Code Afep-Medef, la RF reste, en principe, inchangée tout au long du mandat de chaque membre du Directoire. De façon exceptionnelle, des augmentations en cours de mandat peuvent survenir en cas d'élargissement du champ des responsabilités, de changements significatifs au sein du Groupe et/ou du marché ou lors de la nomination de nouveaux membres du Directoire.

La RF est déterminée sur la base :

- Du niveau et de la complexité des missions ;
- Du profil, de l'expérience et de la carrière au sein du Groupe ou à l'extérieur ; et
- Des analyses comparatives de rémunération pour des fonctions et des responsabilités similaires basées sur des références externes.

Afin d'établir un niveau de rémunération adéquat, le CS et le CGNR s'appuient sur les recommandations d'un cabinet de conseil indépendant pour comparer les pratiques de rémunération et adopter les meilleurs principes de gouvernance. La capacité d'URW à attirer, motiver et fidéliser des talents de niveau international par des niveaux de rémunération compétitifs est essentielle pour assurer une performance solide du Groupe.

Étant donné les caractéristiques uniques du Groupe au sein du CAC 40 et des entreprises européennes du secteur immobilier, et son périmètre géographique incluant les États-Unis et le Royaume-Uni, l'approche d'étude comparative est fondée sur les 3 types de sociétés suivants (voir la liste dans le Glossaire pour de plus amples informations) :

- Sociétés françaises (CAC 40 et Next 40) ;
- Groupes immobiliers sélectionnés en Europe et Royaume-Uni ; et
- Groupes immobiliers sélectionnés aux États-Unis (pour information et analyse comparative uniquement).

En cas de nomination d'un nouveau membre du Directoire, la RF sera fixée selon les mêmes critères et principes.

Conformément à la politique de rémunération décrite ci-dessus, la RF des nouveaux membres du Directoire nommés en 2023 a pris en compte leurs responsabilités respectives et leurs expériences, qui diffèrent de celles des anciens membres du Directoire, la DG Stratégie Client et Commerce étant promue en interne, et le DG Stratégie et Investissement étant recruté à l'extérieur du Groupe. La rémunération du Directoire au titre de 2024 a été fixée comme suit :

Fonction	Nom	Rémunération fixe
<b>Président du Directoire</b>	Jean-Marie Tritant	<b>1 000 000 €</b>
<b>Directeur Général Finance</b>	Fabrice Mouchel	<b>750 000 €</b>
<b>Directeur Général Stratégie et Investissement</b>	Vincent Rouget	<b>750 000 €</b>
<b>Directrice Générale Stratégie Client et Commerce</b>	Anne-Sophie Sancerre	<b>600 000 €</b>
<b>Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable</b>	Sylvain Montcouquiol	<b>500 000 €</b>

### RÉMUNERATION VARIABLE ANNUELLE (RVA)

Le paiement de la RVA des membres du Directoire est soumis à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale.

### STRUCTURE ET INDICATEURS DE PERFORMANCE

La structure de la RVA est la même pour tous les membres du Directoire, et reste globalement inchangée par rapport à la politique précédente.

Le tableau ci-dessous résume l'approche qui sera adoptée par le CGNR, puis par le CS, pour évaluer les performances 2024 des membres du Directoire. Le CGNR et le CS tiendront compte des résultats obtenus par rapport aux objectifs, budgets et plans selon la formule de paiement convenue. Le CS, sur recommandation du CGNR, peut faire usage de son pouvoir discrétionnaire pour déterminer ou ajuster le paiement de la RVA si des circonstances imprévisibles avaient des effets significatifs sur le niveau de réalisation d'un ou plusieurs critères de performance, hors du contrôle de la Direction, ou si la formule de paiement d'un indicateur de performance n'était plus applicable.

Cette disposition permettra au CS, sur recommandation du CGNR, d'assurer l'alignement entre la mise en œuvre de la Politique de Rémunération et les performances du membre du Directoire et du Groupe. Tout exercice d'un pouvoir discrétionnaire par le CS sera publié dans le Document d'Enregistrement Universel et sur le site web du Groupe, expliqué et justifié au regard, entre autres, de l'alignement sur les intérêts des actionnaires, et restera soumis à un vote contraignant des actionnaires lors de l'Assemblée Générale suivante.

En 2024, une attention particulière a été apportée concernant les priorités opérationnelles et financières, avec le contrôle des coûts (réduction des coûts administratifs bruts, pondération de 25 %), le désendettement (réduction de la dette nette et collecte des loyers, pondération de 10 %).

Indicateurs de performance	Description	Pondération 2024
<b>RNRPAA</b>	Paiement proportionnel au RNRPAA au regard de la prévision communiquée aux actionnaires.	<b>30 %</b>
<b>Priorités financières</b>	Sélection des indicateurs de performance financière, reflétant les priorités de l'année. Les objectifs financiers pour 2024 sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Charges administratives brutes (25 %) ;</li> <li>• Réduction de la dette nette (10 %) ; et</li> <li>• Collecte des loyers (10 %).</li> </ul>	<b>45 %</b>
<b>ESG/ Diversité et inclusion</b>	Les objectifs pour 2024 sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction des émissions de gaz à effet de serre (5 %) ; et</li> <li>• Proportion de femmes parmi les employés embauchés ou promus à des postes de direction (5 %).</li> </ul>	<b>10 %</b>
<b>Individuel</b>	3 objectifs individuels, propres à chaque membre du Directoire.	<b>15 %</b>

Les objectifs sont confidentiels et seront par conséquent divulgués rétrospectivement.



## RÉMUNÉRATION VARIABLE LONG TERME (RVLT)

Le CS considère qu'une rémunération à long terme sous forme d'Actions de Performance (AP) et de Stock-Options de Performance (SO) est particulièrement appropriée, car ces instruments permettent d'aligner les intérêts des membres du Directoire avec ceux des actionnaires. Le CS définit la proportion de SO et d'AP attribuée. Le plan RVLT est une composante clé de la Politique de Rémunération du Groupe ; il constitue un outil de motivation et de fidélisation efficace. Le nombre de participants s'élevait à 547 en 2023 (soit environ 20 % de l'effectif total).

L'acquisition définitive des droits est calculée en application des règles du plan décrites ci-dessous. Cependant, le CS, sur recommandation du CGNR, pourra faire usage de son pouvoir de discrétion pour réduire les attributions de RVLT et déterminer ou ajuster la formule de calcul des objectifs RVLT en cas de circonstances imprévisibles et hors du contrôle de la Direction, ayant un impact significatif sur l'atteinte d'un ou plusieurs critères de performance. Cette possibilité laissée au CS lui permettra de s'assurer de l'adéquation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération avec la performance du Groupe. Tout usage de cette possibilité d'ajustement par le CS serait divulgué dans le Document d'Enregistrement Universel et sur le site web du Groupe, expliqué et justifié au regard, entre autres, de l'alignement sur les intérêts des actionnaires.

## PRINCIPES

Chaque année, le CS, sur recommandation du CGNR, détermine l'enveloppe de RVLT en tenant compte de divers facteurs, notamment (i) la performance financière générale du Groupe, (ii) la performance globale des membres du Directoire, (iii) leurs autres éléments de rémunération et (iv) le montant de la RVLT accordée l'année précédente. Les AP et les SO sont soumises à des conditions de présence et de performance, avec une période d'acquisition de 3 ans. En outre, les membres du Directoire ont une obligation de conservation des Actions Jumelées.

Comme annoncé l'an dernier, la conception de la RVLT 2024 a été modifiée afin d'intégrer l'importance croissante de nos engagements de responsabilités durables à long terme. La pondération des critères liés à ces engagements a été portée à 25 %. L'évaluation de la performance sera basée sur la *scorecard* RSE et reflètera la progression du Groupe par rapport aux 10 ambitieux objectifs long terme, en ligne avec nos engagements annoncés le 10 octobre 2023 lors de l'événement investisseur sur le développement durable (*Sustainability Investor Day*). La pondération des autres critères de performance a été rééquilibrée, avec le critère RNRPAA à 30 %, le TSR relatif à 25 % et le TSR absolu à 20 %.

Le Groupe a pour objectif d'attribuer le plan de rémunération variable long terme chaque année, peu après la publication des résultats annuels, conformément aux recommandations de l'AMF et de l'Afep-Medef.

Élément	Description	Commentaires	
<b>Valeur</b>	Fourchette d'attribution : 100 % à 150 % de la RF (valeur IFRS) Montant cible : 125 % de la RF	L'enveloppe de l'attribution annuelle est déterminée par le CS sur recommandation du CGNR, en fonction des performances passées et futures du Groupe, ainsi que des conditions du marché au moment de l'attribution.	
<b>Période de performance</b>	3 ans	L'évaluation de l'acquisition sur performance pour les SO et les AP est effectuée 1 fois, à la fin de la période de performance de 3 ans.	
<b>Période d'acquisition</b>	3 ans	La présence du membre du Directoire est requise <sup>(1)</sup> au moment de l'acquisition des droits pour les AP et au moment de l'exercice pour les SO. Des exceptions sont prévues en cas de retraite, de décès ou d'invalidité.	
<b>Période d'exercice (SO uniquement)</b>	5 ans	Les SO sont exerçables entre le troisième et le huitième anniversaire de l'attribution, sous condition de performance.	
<b>Conditions de performance</b>	<b>Financial</b> 25 % TSR relatif 20 % TSR absolu 35 % RNRPAA	Toutes les performances sont calculées selon une formule progressive d'acquisition.	Les conditions de performance ont été repensées pour une meilleure adéquation des objectifs du RVLT avec les engagements RSE. Voir les détails dans le tableau ci-après la <i>Scorecard</i> RSE.
	25 % <i>Scorecard</i> RSE		
<b>Obligation de conservation</b>	30 % des AP acquises 30 % des plus-values nettes d'exercice des SO	L'obligation de conservation s'applique jusqu'à une quantité d'Actions Jumelées équivalente à 300 % de la RF pour le Président du Directoire, et 200 % pour les autres membres du Directoire, et cela jusqu'à la fin de leur dernier mandat en tant que membre du Directoire. Voir les détails supplémentaires ci-après.	
<b>Notes complémentaires</b>	Aucune décote sur le prix d'exercice des SO		

(1) Dans le cas où la condition de présence n'est pas remplie en raison d'un départ forcé (tel que décrit dans la Section « Indemnité pour perte de fonction » ci-dessous), sur décision du CS, la condition de présence peut être partiellement levée au prorata de la période d'acquisition.

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**CONDITIONS DE PERFORMANCE APPLICABLES AUX STOCKS-OPTIONS ET ACTIONS DE PERFORMANCE EN 2024**

Indicateurs de performance		Pondération	Point bas (30 % d'acquisition de droits, 0 % d'acquisition en-dessous du seuil)	Entre le point bas et le point haut (acquisition de 30 % à 100 % des droits) <sup>(1)</sup>	Point haut (acquisition de la totalité des droits)
<b>TSR relatif</b>	Surperformance du rendement total pour l'actionnaire URW (croissance du cours de l'action, dividendes réinvestis) par rapport au rendement total pour l'actionnaire d'un groupe de référence international de 25 sociétés immobilières (voir détails dans le Glossaire).	25 %	À l'indice	Entre l'indice et l'indice + 300 points de base	Indice +300 points de base ou plus
<b>TSR absolu</b>	TSR sur 3 ans de l'Action Jumelée par rapport à des objectifs de croissance prédéterminés.	20 %	20 %	Entre 20 % et 30 %	30 % ou plus
<b>RNRPAA</b>	Résultat net récurrent ajusté par action cumulé sur 3 ans par rapport à la fourchette de prévisions cumulée sur 3 ans.	30 %	Bas des fourchettes de prévisions cumulées	Entre le bas et le haut de la fourchette des prévisions cumulées	Haut de la fourchette des prévisions cumulées, ou au-dessus
<b>URW Scorecard RSE</b>	Score global de la <i>scorecard</i> RSE d'URW à la fin de 2026 (voir détails dans le tableau ci-dessous).	25 %	40	Entre 40 et 68	68

(1) Acquisition des droits calculée de façon linéaire entre les points bas et hauts.

**URW SCORECARD/TABLEAU DE BORD RSE**

Lors de l'évènement *Sustainability Investor Days* du 10 octobre 2023, le Groupe a annoncé une évolution globale de l'initiative *Better Places*, pour accompagner la transition environnementale et énergétique des villes et des commerces. Parmi ces initiatives, le Groupe a élaboré un plan de réduction carbone approuvé par la *Science-Based Targets Initiative* et a élargi ses objectifs environnementaux à l'énergie, aux déchets, à l'adaptation au climat et à l'impact sur les communautés. Il a également introduit une certification *Better Places* pour ses centres commerciaux et une initiative d'indice de vente au détail durable pour les détaillants afin de soutenir l'évolution durable du secteur de la vente au détail. Au total, un ensemble de 29 indicateurs ont été présentés lors du *Sustainability Investor Days*.

Le CGNR, avec le soutien de l'équipe de développement durable d'URW, a sélectionné 10 indicateurs sur ces 29 pour établir le tableau de bord de développement durable d'URW, décrit ci-dessous. Chaque indice sélectionné a une référence (score), auquel une année de début (certains indices ont été introduits dès 2015, d'autres plus récemment) et une

valeur initiale de référence, mesurée sur cette année-là. De même, ces mesures ont une année et une valeur cibles finales. La dernière année est généralement l'année 2030 (parfois plus tôt), et la valeur correspond à l'objectif ambitieux à long terme déjà communiqué lors des *Sustainability Investor Days*. Chaque année, les réalisations réelles seront comparées à la valeur de début et de fin, sur la base d'une progression régulière entre 0 (pour la valeur de référence) et 100 (pour la valeur cible finale). Le point de départ est un score moyen de 40 : aucune acquisition pour la mesure du tableau de bord RSE ne sera attribuée à un niveau inférieur à celui-ci. L'objectif 2026 est un score moyen de 68, reflétant une progression moyenne de 28 points sur l'ensemble des indicateurs.

L'acquisition l'indicateur du développement durable RVL 2024-2026 dépendra du score global à la fin de 2026. L'acquisition des droits débutera à un score global de 40 et progressera sur la base d'une échelle linéaire. L'acquisition totale des droits sera atteinte pour une note globale de 68 ou plus.

## 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

2.

Indices	Définition	Référence (score = 0)		Objectif final (score = 100)		Objectif 2026	
		Année	Valeur	Année	Valeur	Valeur	Score
<b>Émissions de Gaz à Effet de Serre (propres)</b>	Réduction des émissions Scope 1 & 2	2015	0 %	2030	90 %	66 %	73
<b>Émissions de Gaz à Effet de Serre (total)</b>	Réduction des émissions scope 1, 2 & 3	2015	0 %	2030	50 %	37 %	73
<b>Intensité énergétique</b>	Consommation énergétique des parties communes par mètre carré	2015	0 %	2030	50 %	37 %	73
<b>Installation de chargeurs de véhicules électriques</b>	Nombre de chargeurs installés dans notre portefeuille européen	2022	1 183	2030	4 000	2 000	29
<b>Recyclage des déchets</b>	Taux de recyclage de déchets	2022	41 %	2030	70 %	51 %	33
<b>Réutilisation de l'eau</b>	% d'actifs dotés de solutions de réutilisation de l'eau	2022	0 %	2030	100 %	50 %	50
<b>Sustainable Retail Index</b>	% des revenus éligibles couverts par cet indice	2022	0 %	2027	100 %	80 %	80
<b>Certification Better Places</b>	% du portefeuille d'actifs européen certifié	2022	0 %	2027	100 %	80 %	80
<b>Parité femmes-hommes</b>	% de femmes dans la population des cadres dirigeants	2019	32 %	2026	40 %	40 %	100
<b>Impact social</b>	Nombre de personnes bénéficiant du programme de soutien (moyenne sur 3 ans)	2023	0	2026	15 000	15 000	100
<b>Score RSE</b>	Moyenne des niveaux d'atteinte de chaque indice pour 2026	2023	40			68	100

## OBLIGATIONS DE CONSERVATION ET D'INVESTISSEMENT

Afin d'aligner les intérêts des membres du Directoire sur ceux des actionnaires, et en vertu d'une décision du CS (conformément au Code Afep-Medef), les membres du Directoire doivent satisfaire à des exigences d'investissement et de conservation en Actions Jumelées. L'exigence de détention d'Actions Jumelées est de 300 % de la rémunération fixe annuelle brute pour le Président du Directoire et de 200 % pour les autres membres du Directoire. Tant que cette condition n'est pas remplie, et lorsque les RVLT sont attribuées définitivement, les membres du Directoire doivent conserver au moins 30 % des AP acquises définitivement et 30 % de leur plus-value nette sur les SO à la date d'exercice. Par ailleurs, il est interdit aux membres du Directoire de recourir à des opérations de couverture du risque sur les Actions Jumelées qu'ils détiennent grâce à l'obtention des AP ou à l'exercice des SO.

## RÉGIME DE CONTRIBUTION SUPPLÉMENTAIRE (RCS)

Le RCS consiste en une contribution annuelle versée sur un compte d'épargne bloqué, qui ne sera disponible pour les membres du Directoire qu'au terme de leur dernier mandat.

Position	Montant fixe	Montant variable
Président	90 000 €	10 % de la rémunération totale en espèces versée durant l'année (c'est-à-dire la RF et la RVA pour l'année N-1)
Membres du Directoire	45 000 €	

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

### AUTRES AVANTAGES

Les membres du Directoire bénéficient des avantages suivants :

- Une couverture pour les frais de santé et assurance-vie ;
- Une assurance chômage (type GSC) ;
- Une couverture pour les frais de santé des expatriés et une indemnité liée à leurs missions internationales, le cas échéant ;
- Le Plan d'Épargne Entreprise (sans l'abondement offert aux autres collaborateurs) ; et
- Un véhicule de fonction (hybride ou électrique uniquement) ou une allocation voiture.

### INDEMNITÉ EN CAS DE PERTE DE FONCTION

Le Président et les autres membres du Directoire ont droit à une indemnité pour perte de fonction, plafonnée à 24 fois la rémunération de référence mensuelle, et soumise à une condition de performance.

### ÉLIGIBILITÉ

L'indemnité pour perte de fonction est disponible uniquement en cas de départ forcé. Pour éviter toute ambiguïté, le départ forcé exclut strictement la démission à l'initiative du membre du Directoire, le départ à la retraite ou le licenciement au-delà de l'âge légal de la retraite, le non-renouvellement du mandat arrivé à échéance et la révocation pour faute grave ou intentionnelle.

### CONDITION DE PERFORMANCE

Le versement de l'indemnité sera subordonné au fait que la rémunération variable annuelle versée au membre du Directoire ait été au moins égale en moyenne à un seuil de performance de 75 % du montant cible de la RVA au cours des 3 derniers exercices disponibles. Pour les membres du Directoire ayant reçu moins de 3 versements de RVA, le niveau de performance minimum requis sera de 50 % (et l'indemnité maximale réduite - voir ci-dessous). En l'absence de réalisation de cette condition de performance, aucun montant ne serait dû au titre de la perte de fonction.

### RÉMUNÉRATION DE RÉFÉRENCE ET INDEMNITÉ MAXIMALE

Pour la définition de l'indemnité maximale, la rémunération de référence mensuelle est définie comme la somme des éléments suivants : (i) la rémunération fixe mensuelle, en tant que membre du Directoire à la date de cessation de ses fonctions, et (ii) la rémunération variable annuelle moyenne reçue ou à recevoir au titre de ses 2 derniers exercices complets en fonction, divisée par 12.

L'indemnité maximale est fixée à 24 fois la rémunération de référence mensuelle, et à 18 fois pour les mandataires ayant moins de 3 ans d'ancienneté au sein du Directoire.

### DÉTERMINATION DU MONTANT DE L'INDEMNITÉ

Dans cette limite, le CS décidera de la proportion appropriée de l'indemnité maximale à verser, en tenant compte de divers facteurs, tels que, mais sans s'y limiter, les circonstances de la fin du mandat, l'ancienneté du membre du Directoire dans le Groupe (en tant que salarié et en tant que membre du Directoire) et la proximité de l'âge de la retraite du membre du Directoire. Le CS rend publique, explique et justifie sa décision au regard des critères et circonstances utilisés.

### EXCLUSION DES MEMBRES DU DIRECTOIRE DONT LE CONTRAT DE TRAVAIL EST SUSPENDU

Les membres du Directoire dont le contrat de travail est suspendu ne sont pas éligibles à l'indemnité susmentionnée.

### CLAUSE ET INDEMNITÉ DE NON-CONCURRENCE

Pour protéger les intérêts du Groupe, tous les membres du Directoire sont soumis à un engagement de non-concurrence pendant une période maximale de 12 mois après la fin de la relation de travail. Pendant la période de non-concurrence, le membre du Directoire sortant recevra une indemnité mensuelle à hauteur d'1 fois la rémunération mensuelle de référence, telle que définie ci-dessus.

Le champ d'application de l'accord de non-concurrence est déterminé par le CS lors du départ du membre du Directoire. Le CS rendra alors publique sa décision en l'expliquant et en justifiant les critères de décision au regard des circonstances.

Lors de la révocation d'un membre du Directoire, le CS peut décider, à son entière discrétion, de renoncer à cet engagement de non-concurrence. Pour éviter toute ambiguïté, les engagements de non-concurrence sont exclus en cas de départ à la retraite et en cas de départ au-delà de l'âge légal de la retraite.

En tout état de cause, la combinaison des indemnités pour perte de fonction et pour non-concurrence ne peuvent dépasser 24 fois la rémunération de référence mensuelle.

### CLAWBACK/MALUS

Afin d'aligner les politiques du Groupe sur les meilleures pratiques de gouvernance d'entreprise, le Code d'Éthique du Groupe permet d'intenter une action à l'encontre des membres du Directoire (notamment de demander un remboursement ou des dommages et intérêts), dans la limite de la loi applicable, et ce en cas de faute lourde ou de fraude ayant un impact négatif significatif sur le Groupe, en particulier du fait d'un retraitements financier.

En outre, dans une telle situation, le CS, sur recommandation du CGNR, évaluera la performance du membre du Directoire concerné et prendra les mesures appropriées relatives au versement de la RVA et de la RVLTL, notamment l'annulation de tous les droits sur des SO ou AP non encore acquises par le membre du Directoire concerné (*malus*).

### 2.3.1.B POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Politique de Rémunération suivante applicable aux membres du CS a pris effet en 2023 à la suite de l'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires. Elle sera soumise au vote des actionnaires à l'Assemblée Générale du 30 avril 2024 (résolution n°18).

#### GOVERNANCE ET PROCESSUS DE PRISE DE DÉCISION

La rémunération annuelle des membres du CS a pour but d'attirer et de fidéliser des professionnels de grande qualité, dotés d'une expertise et d'une expérience conformes aux attentes du Groupe. La Politique de Rémunération du CS est déterminée par le CS, sur recommandation du CGNR et, pour la rémunération du Président du CS, en son absence. La Politique de Rémunération annuelle des membres du CS est en principe conçue pour n'être révisée qu'à intervalles espacés dans le temps, sous la supervision du CGNR. Les montants peuvent être revus en cas de changements significatifs survenus au sein du Groupe ou sur le marché.

Si la participation du Président aux séances du CS est bien entendu obligatoire, celle des autres membres est tout aussi essentielle au bon fonctionnement du CS et de ses comités. De ce fait, une part significative (67 %) de la rémunération annuelle perçue par les autres membres du CS est variable et conditionnée par leur participation aux réunions du CS et des Comités. De surcroît, une « règle de présence physique » s'applique à cette part variable. Les participations par vidéoconférence ne doivent pas excéder 40 % des réunions programmées.

Au-delà de ce seuil, les membres du Directoire ne seront pas rémunérés pour les réunions auxquelles ils ont participé par vidéoconférence. Pour prendre en considération le temps passé dans les déplacements transnationaux, tous les membres du CS perçoivent également une indemnité pour déplacement à l'étranger, pour le temps passé en dehors de leur pays de résidence dans l'exercice de leurs fonctions de membres du CS.

Rémunération	Rémunération fixe	Rémunération variable	Total annuel
Conseil de surveillance	Président	350 000 €	350 000 €
	Membre	25 000 €	Jusqu'à 50 000 €

#### Autres rémunérations

Vice-Président du Conseil de surveillance	18 000 €		18 000 €
Comités	Président	20 000 €	20 000 €
	Membre	6 000 €	Jusqu'à 12 000 €
Indemnité pour déplacements transnationaux	Intracontinental		1 500 € par événement
	Intercontinental		6 000 € par événement
Réunion ad hoc et autres tâches spécifiques additionnelles	Réunion en présentiel		1 500 € par réunion
	Visioconférence		1 000 € par visioconférence

#### Exigence en matière d'actionnariat

Tous les membres du Conseil de surveillance	100 % de leur rémunération <sup>(1)</sup>
---	---

(1) Les membres du CS sont tenus d'atteindre ce niveau de participation requis dans les 2 ans suivant leur nomination, un nombre d'actions jumelées au moins égal à 1 an de leur rémunération comme membre du CS reçue conformément aux dispositions de la politique de rémunération en place (à l'exclusion de la part variable et autres dépenses). Au 31 décembre 2023, tous les membres du CS remplissaient cette obligation sur la base du prix de l'action au jour de l'acquisition de ces actions.

Afin de garantir une supervision et un contrôle de la stratégie du Groupe de la meilleure qualité possible et d'éviter tout conflit d'intérêts, les membres du CS n'ont pas le droit de percevoir de rémunération liée à la performance du Groupe. Afin de promouvoir l'alignement entre les membres du CS et les intérêts des actionnaires, tous les membres du CS sont tenus de détenir, dans les 2 ans suivant leur nomination, un nombre d'Actions Jumelées au moins égal à un montant d'1 an de rémunération perçue en tant que membre du CS telle que définie par la Politique de Rémunération du CS (hors rémunération liée aux Comités et tout autre rémunération supplémentaire ou frais). Le respect de cette obligation est évalué sur la base des cours au jour des acquisitions.

La politique actuellement applicable a été revue en profondeur en 2023, pour la première fois depuis l'acquisition de Westfield en 2018. La politique autorise une rémunération du Président du CS à hauteur de 350 k€ maximum, afin d'être cohérent avec les pratiques du marché immobilier français et européen. Une étude du marché basée sur la pratique de ces marchés immobiliers français et européen a été réalisée en 2023 pour la rémunération d'un Président du CS indépendant non exécutif. Plus précisément, afin de prendre en compte des données pertinentes et comparables, les 80 premières sociétés françaises cotées (membres des indices CAC 40 et Next40 confondus) et les pairs européens du secteur immobilier ont été analysés. Les 2 marchés présentaient une rémunération médiane de 400 k€.

Pour permettre une flexibilité raisonnable à l'avenir, l'enveloppe de rémunération du CS a été augmentée de 1,4 M€ à 1,6 M€ et approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires en 2023. La structure de rémunération figurant dans le tableau ci-dessous s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

## 2.3.2 RAPPORT SUR LA RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Le présent rapport sur la rémunération des mandataires sociaux sera soumis à l'Assemblée Générale du 30 avril 2024 (résolution n°15 ). Le paiement de la rémunération des membres du CS au titre de 2023 est subordonné à l'approbation de cette résolution.

Ce rapport fournit également les détails concernant les résolutions n° 6 à 14 qui seront soumises séparément à l'approbation des actionnaires. Le paiement de la RVA pour 2023 du Président du Directoire et des autres membres du Directoire est soumis, respectivement, à l'approbation des résolutions n° 6 à 12.

Le présent rapport de rémunération comprend 2 sections :

- Les informations à présenter en vertu de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce (lorsqu'elles ne sont pas déjà incluses dans le *Say-on-Pay* de 2023) ; et
- La rémunération des membres du Directoire et du CS pour 2023, résultant de la stricte application de la Politique de Rémunération approuvée ; ces rémunérations seront soumises à un vote contraignant spécifique lors de l'Assemblée Générale 2024.

Le CGNR s'attache à aligner la rémunération sur les performances, tout en veillant à attirer et retenir les talents essentiels à la mise en œuvre de la stratégie du Groupe. Le CGNR vise à récompenser une performance durable, alignée sur les intérêts des actionnaires.

Conformément à la Politique de Rémunération actuelle approuvée par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale 2023, le CGNR a évalué la performance des membres du Directoire par rapport aux objectifs financiers et stratégiques qui avaient été fixés pour refléter les priorités du Groupe pour 2023. Par ailleurs, la performance relative aux objectifs personnels de chaque membre du Directoire a été évaluée de façon individuelle. Le CGNR a déterminé les montants de la RVA et de la RVLT 2023, en veillant à ce qu'ils soient correctement équilibrés.

Le CGNR a examiné la version actualisée du Code Afep-Medef et confirme que la Politique de Rémunération du Groupe est conforme à ses recommandations.

Conformément à la réglementation française, le présent rapport sur la rémunération des mandataires sociaux sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale 2024<sup>(1)</sup>.

(1) De plus amples informations sont disponibles dans l'avis de convocation à l'Assemblée Générale de 2024.

## 2.3.2.A INFORMATIONS PUBLIÉES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 22-10-9 DU CODE DE COMMERCE

### CONFORMITÉ AVEC LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE 2023

La mise en œuvre de la Politique de Rémunération approuvée est strictement contrôlée par le CS avec l'aide du CGNR. En 2023, la Politique de Rémunération a été entièrement mise en œuvre sans aucun écart ni exception, comme le reflète le tableau ci-dessous :

	Président du Directoire	Directeur Général Finance	Directeur Général Investissement (jusqu'au 21 avril 2023)	Directeur Général Stratégie et Investissement (depuis le 1 <sup>er</sup> juin 2023)	Directrice Générale de la Stratégie Client (jusqu'au 21 avril 2023)	Directrice Générale de la Stratégie Client et Commerce (depuis le 2 mai 2023)	Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable
<b>Seuils maximums de rémunération variable respectés</b>	Versement annuel maximum de RVA 2023 (% de la RF)			150 %			
	Versement annuel réel de RVA 2023 (% de la RF)	126 %	124 %	n/a	124 %	n/a	124 %
	Attribution annuelle maximum de RVLТ (% de la RF)			150 %			
	Valeur d'attribution de la RVLТ 2023 (% de la RF)	150 %	150 %	n/a	–	n/a	150 %
<b>Principes respectés</b>	RVA 2023 réelle calculée selon les indicateurs de performance présentés à l'Assemblée Générale 2023			Oui			
	Acquisition de RVLТ en 2023 calculée selon la formule d'acquisition des droits			Oui			
	Critères de performance RVLТ 2023 en accord avec la politique de rémunération approuvée			Oui			
	Rémunération fixe inchangée depuis le début du mandat de chaque membre du Directoire			Oui			
	Régime de Contribution Supplémentaire (RCS) 2023 versé selon la formule définie			Oui			
	Avantages 2023 versés conformément aux politique applicables			Oui			
	Auun engagement de versement de prime de prise de fonction ou d'indemnité post-mandat n'a été pris			Oui			
	Aucune rémunération exceptionnelle			Oui			
Respect de l'obligation en matière de détention d'actions par les membres du Directoire <sup>(1)</sup>	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	

(1) Le respect de cette obligation est testé au 31 décembre 2023, sur la base de la valeur de l'action à la clôture à cette date, voir Section 2.3.3.C «actions jumelées détenues par les membres du Directoire». L'obligation de conservation des actions jumelées s'applique jusqu'à ce que le niveau de l'obligation de détention soit atteint.

### ÉVÉNEMENTS EXCEPTIONNELS

Conformément à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, le Conseil de surveillance confirme si l'un des événements suivants s'est produit en 2023 :

Application du <i>Clawback/Malus</i>	<b>Non</b>
Nouveau membre du Directoire	<b>Oui</b>
Modification des responsabilités des membres du Directoire	<b>Oui</b>
Révision anticipée de la rémunération des membres du Directoire (Le CS faisant usage de la flexibilité prévue dans la politique de rémunération approuvée en 2023.)	<b>Oui (pour les 2 nouveaux membres)</b>

Le 21 avril, 2023, la Directrice Générale Stratégie Client, Caroline Puechoultres et le Directeur Général Investissement, Olivier Bossard, ont cessé leurs fonctions au sein du Directoire. Avec effet au 2 mai, 2023, Anne-Sophie Sancerre a été nommée comme membre du Directoire en qualité de Directrice Générale Stratégie Client et Commerce et au 1<sup>er</sup> juin 2023, Vincent Rouget a été nommé au sein du Directoire en qualité de Directeur Général Stratégie et Investissement.

### PARITÉ FEMMES-HOMMES AU SEIN DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La composition actuelle du CS reflète l'engagement du Groupe à promouvoir la parité femmes-hommes. Le ratio 60 % femmes/40 % hommes est conforme à l'exigence de 40 % fixée par l'article L. 22-10-3 du Code de commerce. Les dispositions de l'article L. 225-45 (2°) du Code de commerce n'ont donc pas été appliquées.



## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

### DIALOGUE AVEC LES ACTIONNAIRES

Le CS s'engage à faire participer activement les actionnaires. La consultation spontanée et en détails des actionnaires à propos de la Politique de Rémunération est une pratique de longue date.

Toute évolution de la Politique de Rémunération des membres du Directoire ou du CS fait l'objet de consultations avec les actionnaires et les agences de notation. Chaque année lors de la préparation de l'Assemblée Générale, plusieurs réunions sont organisées avec nos actionnaires de référence, ainsi que les sociétés de notation, afin de présenter l'évolution de la gouvernance, des politiques de rémunération et une mise à jour des initiatives en matière de développement durable.

À l'Assemblée Générale de 2023, le vote ex-ante relatif à la politique de rémunération du Président du Directoire a été approuvée à 92,7 % des actionnaires (95,5 % pour les autres membres du Directoire).

### RATIOS DE RÉMUNÉRATION ET ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE

Le tableau ci-dessous reprend l'historique sur 5 ans du ratio entre la rémunération totale de chaque membre du Directoire<sup>(1)</sup> et celle d'un échantillon représentatif des salariés français.

En raison des effectifs très limités d'URW SE, les calculs ont été réalisés sur la base des effectifs similaires des entités françaises du Groupe URW détenues à 100 %, soit un total de 373 salariés au 31 décembre 2023 à périmètre constant<sup>(2)</sup>. Cela permet d'obtenir un ensemble de ratios statistiquement pertinents et capables de refléter le lien entre les membres du Directoire et les employés sous leur gestion directe.

Ces ratios sont calculés sur la base de la méthodologie recommandée par l'Afep-Medef.

Compensation		2019	2020	2021	2022	2023
<b>Président du Directoire</b>	Rémunération totale payée ou attribuée	4 129 005 €	4 077 112 €	2 230 778 €	3 546 884 €	3 886 311 €
	Multiple de la rémunération moyenne	39,5	38,9	24,9	33,0	35,2
	Multiple de la rémunération médiane	60,2	59,5	37,1	47,5	46,9
<b>DG Investissement/ DG Stratégie et Investissement<sup>(3)</sup></b>	Rémunération totale payée ou attribuée	n/a <sup>(4)</sup>	n/a <sup>(4)</sup>	1 113 290 €	2 240 293 €	2 534 502 €
	Multiple de la rémunération moyenne	n/a <sup>(4)</sup>	n/a <sup>(4)</sup>	11,7	20,9	22,9
	Multiple de la rémunération médiane	n/a <sup>(4)</sup>	n/a <sup>(4)</sup>	17,4	30,0	30,6
<b>DG Finance</b>	Rémunération totale payée ou attribuée	2 312 156 €	2 293 339 €	1 568 021 €	2 576 422 €	2 810 041 €
	Multiple de la rémunération moyenne	22,1	21,9	16,5	24,0	25,4
	Multiple de la rémunération médiane	36,5	33,5	24,5	34,5	33,9
<b>DG Fonctions Centrales et Développement Durable<sup>(5)</sup></b>	Rémunération totale payée ou attribuée	n/a <sup>(4)</sup>	n/a <sup>(4)</sup>	1 113 448 €	1 698 817 €	1 755 978 €
	Multiple de la rémunération moyenne	n/a <sup>(4)</sup>	n/a <sup>(4)</sup>	11,7	15,8	15,9
	Multiple de la rémunération médiane	n/a <sup>(4)</sup>	n/a <sup>(4)</sup>	17,4	22,7	21,2
<b>DG Stratégie Clients/ DG Stratégie Client et Commerce<sup>(3)</sup></b>	Rémunération totale payée ou attribuée	n/a <sup>(4)</sup>	n/a <sup>(4)</sup>	556 557 €	1 512 034 €	1 921 658 €
	Multiple de la rémunération moyenne	n/a <sup>(4)</sup>	n/a <sup>(4)</sup>	5,8	14,1	17,4
	Multiple de la rémunération médiane	n/a <sup>(4)</sup>	n/a <sup>(4)</sup>	8,7	20,2	23,2
<b>Rémunération de la société</b>	Moyenne	104 409 €	104 867 €	95 151 €	107 339 €	110 514 €
	Médiane	68 534 €	68 484 €	63 980 €	74 674 €	82 907 €
<b>Performances d'URW en millions d'euros</b>	Loyers nets	2 491 €	1 790 €	1 724 €	2 226 €	2 210 €
	Résultat net récurrent ajusté	1 712 €	1 009 €	957 €	1 291 €	1 337 €

(1) Les ratios de rémunération ci-dessus sont calculés sur la base des rémunérations versées et attribuées en 2023. Les éléments de rémunération pris en compte pour les membres du Directoire sont la rémunération fixe payée en 2023, la rémunération variable annuelle liée à la performance de 2022 et payée en 2023, la rémunération variable long terme accordée en 2023 et les divers avantages en nature reçus en 2023 et divulgués dans les tableaux Say-On-Pay (par exemple, le véhicule de fonction). Conformément à la recommandation de l'Afep-Medef, le régime de rémunération complémentaire dûment mentionné dans les tableaux Say-On-Pay n'est pas pris en compte pour le calcul des ratios de rémunération ci-dessus, car il représente un avantage postérieur au mandat. Les rémunérations variables long terme accordées en 2023 (Stock-Options et Actions de Performance) sont évaluées sur la base de la méthodologie IFRS 2.

(2) Rémunération totale de toutes les entités françaises détenues à 100 % par le Groupe URW (excluant donc employés de joint-venture). Pour permettre la comparaison des résultats d'une année sur l'autre, sur les 429 salariés des entités détenues à 100 %, sont exclus les expatriés, les employés dont les contrats ont été suspendus, les apprentis et les salariés ayant moins de 2 ans d'ancienneté. Un total de 371 salariés français (au 31 décembre 2023) est donc retenu pour cette analyse. L'inclusion de tous les employés d'URW au niveau international a été envisagée, mais rejetée afin de continuer à comparer les rémunérations sur une base comparable et d'éviter les effets de taux de change et de changement de périmètre. Les ratios auraient été plus faibles compte tenu des niveaux de rémunération moyens plus élevés dans plusieurs pays, notamment au Royaume-Uni et aux États-Unis.

(3) La rémunération pour le rôle de DG Investissement/DG Stratégie et Investissement pour Olivier Bossard et Vincent Rouget est consolidée. De même, la rémunération pour le rôle de DG Stratégie Clients/DG Stratégie Client et Commerce pour Caroline Puechoultres et Anne-Sophie Sancerre est consolidée.

(4) Aucun membre du Directoire n'a exercé cette fonction au cours de cette période et aucun ratio de rémunération n'a donc été calculé.

(5) Rémunération totale payée ou accordée au Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable en 2023 (c'est-à-dire incluant la RVA payée à Mme Panosyan en 2022 en tant qu'ancienne Directrice Générale Fonctions Centrales jusqu'au 31 décembre 2021). La rémunération totale effectivement versée ou accordée à M. Montcouquiol s'élève à 955 086 €.



### 2.3.2.B RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX EN 2023

Les éléments de rémunération suivants, payés ou attribués en 2023, sont soumis au vote contraignant des actionnaires.

### 2.3.2.B.1 RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU DIRECTOIRE

Les éléments de rémunération suivants, versés en 2023 ou attribués pour cette même année au Président du Directoire et aux autres membres du Directoire, sont soumis à l'approbation des actionnaires par un vote contraignant. Ces éléments de rémunération comprennent ceux versés par URW SE et toutes ses sociétés affiliées pendant la durée de leurs mandats. Le paiement de la RVA des membres du Directoire sera conditionné à l'approbation des actionnaires à l'Assemblée Générale 2024 (résolutions n° 6 à 12).

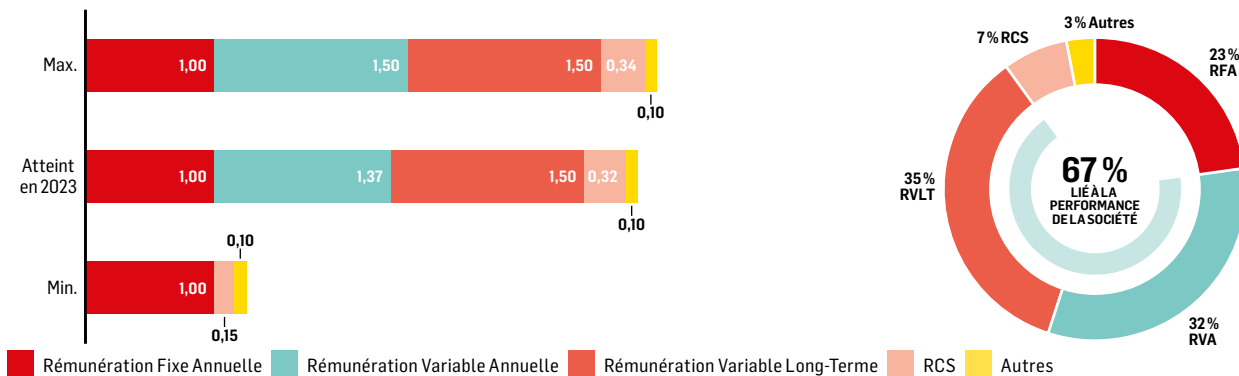
### SYNTHÈSE DES PERFORMANCE 2023

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'évaluation des performances de chaque composante de la RVA applicable à tous les membres du Directoire :

Indicateurs de performance	Poids	Description	Point bas (paiement à 37,5 %, aucun paiement en deçà)	Cible (paiement à 100 %)	Point haut (paiement à 125 %, plafonné au-delà)	Atteinte en 2023	Score 2023	Commentaires
RNRPAA	35 %	Résultat net récurrent par action ajusté	9,30 €	9,54 €	9,64 €	9,62 €	120,5 %	Le RNRPAA a largement dépassé les prévisions (9,30 € - 9,50 €).
Dette nette	10 %	Au 31 décembre 2023	21,42 Mds€	20,71 Mds€	20,42 Mds€	21,20 Mds€	56,8 %	Réduction de la dette nette de 22,1 Mds€ à 21,2 Mds€ largement due à des désinvestissements en 2023.
<b>Financier</b>								
Cash	5 %	Ratio cash disponible fin d'année et remboursement de dette due année à venir	1,0 ×	1,3 ×	1,5 ×	2,93 ×	125,0 %	Forte visibilité sur le remboursement des dettes à venir.
Collecte des loyers	5 %	Loyers perçus par rapport aux loyers facturés (avant remises)	90 %	95 %	97 %	97,40 %	125,0 %	Le recouvrement des loyers (calculés ici au 31 Décembre 2023) en amélioration constante par rapport à 2022 (96,3 %).
Charges administratives brutes	15 %	Charges brutes avant coûts de restructuration	557 M€	543 M€	537 M€	511 M€	125,0 %	Réductions de coûts significative atteinte dans un contexte d'inflation défavorable.
<b>ESG/RSE</b>								
Diversité et inclusion	5 %	% de femmes parmi les nouveaux entrants dans la population des cadres dirigeants (recrutements et promotions)	40,00 %	54,30 %	60,00 %	56,50 %	109,8 %	13 femmes ont rejoint la population des cadres dirigeants (4 embauches et 9 promotions) sur 23 (9 embauches et 14 promotions), soit 56,5 %.
Réduction des émissions d'équivalents de gaz à effet de serre	5 %	Réduction des émissions de GES sur les Scopes 1 & 2 (tCO <sub>2</sub> e)	46 243	44 518	43 828	29 365	125,0 %	Les émissions de GES ont bien diminué en 2023, largement due à des mesures de sobriété dans un contexte de coût énergétique croissant.
<b>TOTAL</b>	<b>80 %</b>						<b>113,55 %</b>	

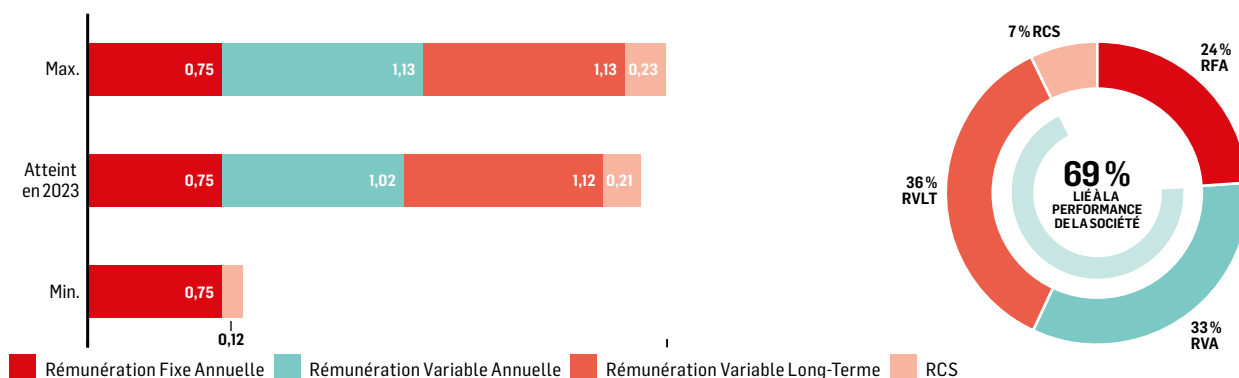
2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**M. JEAN-MARIE TRITANT, PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE**



Elément	Description	Paielements																	
<b>Rémunération Fixe Annuelle (RF)</b> , payée au titre de 2023	La RF des membres du Directoire est fixée pour la durée de leur mandat.	<b>1 000 000 €</b>																	
<b>Rém. Variable Annuelle (RVA)</b> payée au titre de 2023 et sujette à un vote à l'AG 2024	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Indicateurs de perf.</th> <th>Poids</th> <th>Description</th> <th>Score</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Finances et RSE</td> <td>80 %</td> <td>cf. tableau ci-dessus</td> <td>113,55 %</td> </tr> <tr> <td>Qualitatifs</td> <td>20 %</td> <td>cf. détails ci-dessous</td> <td>117,50 %</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>100 %</b></td> <td></td> <td><b>114,34 %</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>RVA cible : 120 % of RFA 1 200 000 €</p> <p>RVA précédente (payée en 2023 au titre de 2022) : 1 256 238 €</p> <p>Principales réalisations Score général: 117,50 %</p> <p><b>Stratégie</b> Consolidation de la performance opérationnelle, tout en mettant en œuvre la nouvelle stratégie de développement durable <i>Better Places</i> et en lançant l'activité retail media. Planification d'un projet de rationalisation des coûts et des processus afin de préparer le groupe à la croissance future.</p> <p><b>Relations avec les parties prenantes</b> Présentation de bonnes perspectives aux parties prenantes financières, avec une solide performance opérationnelle dans toutes les zones géographiques, les progrès du désendettement et un refinancement hybride innovant. Forte implication dans les roadshows et les conférences d'investisseurs.</p> <p><b>Efficacité opérationnelle</b> Rationalisation des organisations régionales, amélioration de l'efficacité de l'organisation américaine tout en offrant de solides performances opérationnelles. Lancement d'un projet de réorganisation avec des initiatives de productivité et de planification des cessions d'activités non stratégiques.</p> <p><b>Leadership et changement culturel</b> A conduit une évolution significative du Directoire et du comité exécutif, en faisant appel à de nouveaux talents, en donnant à l'équipe de direction une marge de manœuvre pour préparer l'avenir.</p>	Indicateurs de perf.	Poids	Description	Score	Finances et RSE	80 %	cf. tableau ci-dessus	113,55 %	Qualitatifs	20 %	cf. détails ci-dessous	117,50 %	<b>Total</b>	<b>100 %</b>		<b>114,34 %</b>	<b>1 372 049 €</b>	
Indicateurs de perf.	Poids	Description	Score																
Finances et RSE	80 %	cf. tableau ci-dessus	113,55 %																
Qualitatifs	20 %	cf. détails ci-dessous	117,50 %																
<b>Total</b>	<b>100 %</b>		<b>114,34 %</b>																
<b>Rém. Variable Long-Terme (RVLT)</b> , attribuée en 2023	La politique RVLT prévoit une attribution dans une fourchette de 100 % à 150 % de la RF. Pour 2023, le CS, sur recommandation du CGNR, a décidé une attribution de 150 %.	<b>1 499 983 €</b>																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Instrument</th> <th>Période de perf.</th> <th>Durée totale</th> <th>Nb. Attribué</th> <th>% du total attribué</th> <th>Valeur IFRS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Actions de performance</td> <td>3 ans</td> <td></td> <td>46 658</td> <td rowspan="2">7,78 % (vs. 10 % maximum)</td> <td>1 219 433 €</td> </tr> <tr> <td>Stock-Options de performance</td> <td>3 ans</td> <td>8 ans</td> <td>70 000</td> <td>280 550 €</td> </tr> </tbody> </table>	Instrument	Période de perf.	Durée totale	Nb. Attribué	% du total attribué	Valeur IFRS	Actions de performance	3 ans		46 658	7,78 % (vs. 10 % maximum)	1 219 433 €	Stock-Options de performance	3 ans	8 ans	70 000	280 550 €	
Instrument	Période de perf.	Durée totale	Nb. Attribué	% du total attribué	Valeur IFRS														
Actions de performance	3 ans		46 658	7,78 % (vs. 10 % maximum)	1 219 433 €														
Stock-Options de performance	3 ans	8 ans	70 000		280 550 €														
<b>Régime de Contribution Supplémentaire (RCS)</b> Payé en 2023	Les membres du Directoire bénéficient de la RCS, une contribution annuelle sur un compte bloqué, disponible à la fin de leur dernier mandat. Pour le Président du Directoire, la formule est : <ul style="list-style-type: none"> <li>Un montant fixe de 90 000 € plus 10 % de la RF ; et</li> <li>Un montant variable de 10 % de la RVA payée au titre de l'année précédente.</li> </ul>	<b>315 624 €</b>																	
<b>Assurance santé/prévoyance</b>	Le Président du Directoire bénéficie d'une assurance santé internationale.	<b>Non significatif</b>																	
<b>Avantages en nature</b>	Le Président du Directoire bénéficie d'un véhicule de fonction et d'une indemnité internationale.	<b>130 090 €</b>																	

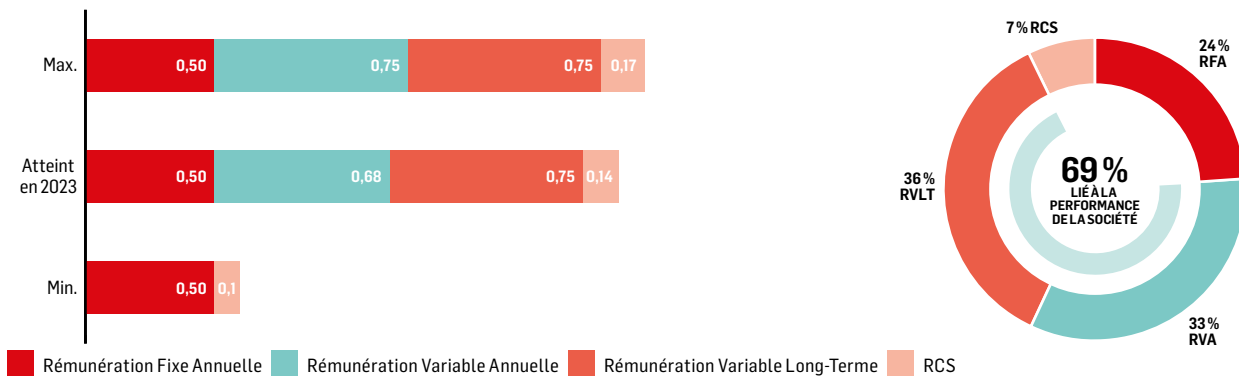
## M. FABRICE MOUCHEL, DG FINANCE



Elément	Description	Paiements				
<b>Rémunération Fixe Annuelle (RF)</b> , payée au titre de 2023	La RF des membres du Directoire est fixée pour la durée de leur mandat.	<b>750 000 €</b>				
<b>Rém. Variable Annuelle (RVA)</b> payée au titre de 2023 et sujette à un vote à l'AG 2024  RVA cible : 120 % of RVA 900 000 €	Indicateurs de perf.	Poids	Description	Score		
	Finances et RSE	80 %	cf. tableau ci-dessus	113,55 %	817 537 €	
	Qualitatifs	20 %	cf. détails ci-dessous	115,00 %	207 000 €	
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>		<b>113,84 %</b>	<b>1 024 537 €</b>	
	RVA précédente (payée en 2023 au titre de 2022) :			928 678 €		
	Principales réalisations		Score général: 115,00 %			
	<b>Stratégie</b>	Mise en œuvre d'une solution de financement hybride innovante, permettant de maîtriser les coûts de financement, de protéger la notation et de maintenir l'accès au marché obligataire.				
	<b>Relations avec les parties prenantes</b>	Des processus de gestion de la performance ont été mis en place, contribuant à conduire un changement à fort impact en développant une analyse globale de l'activité et de la performance du Groupe				
	<b>Efficacité opérationnelle</b>	Transformation profonde de l'organisation financière et de l'informatique en cours, fournissant une vision et une stratégie claires à l'équipe financière, avec une forte cohésion d'équipe dans le processus de changement.				
	<b>Leadership et changement culturel</b>	A des relations solides avec les principales parties prenantes, très respecté par celles-ci, grâce à d'excellentes compétences en communication.				
<b>Rém. Variable Long-Terme (RVLT)</b> , attribuée en 2023	La politique RVLT prévoit une attribution dans une fourchette de 100 % à 150 % de la RF. Pour 2023, le CS, sur recommandation du CGNR, a décidé une attribution de 150 %.	<b>1 124 974 €</b>				
	Instrument	Période de perf.	Durée totale	Nb. Attribué	% du total attribué	Valeur IFRS
	Actions de performance	3 ans		34 993	7,78 %	914 562 €
	Stock-Options de performance	3 ans	8 ans	52 500	(vs. 8 % maximum)	210 412 €
<b>Régime de Contribution Supplémentaire (RCS)</b> Payé en 2023	Les membres du Directoire bénéficient de la RCS, une contribution annuelle sur un compte bloqué, disponible à la fin de leur dernier mandat. Pour le DG Finance, la formule est: <ul style="list-style-type: none"> <li>Un montant fixe de 45 000 €, plus 10 % de la RF ; et</li> <li>Un montant variable de 10 % de la RVA payée au titre de l'année précédente.</li> </ul>	<b>212 868 €</b>				
<b>Assurance santé/prévoyance</b>	Le DG Finance bénéficie d'une assurance santé.	<b>Non significatif</b>				
<b>Avantages en nature</b>	Le DG Finance bénéficie d'un véhicule de fonction.	<b>6 389 €</b>				

2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**M. SYLVAIN MONTCOUQUIOL, DG FONCTIONS CENTRALES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE**



Elément	Description	Paielements				
<b>Rémunération Fixe Annuelle (RF)</b> , payée au titre de 2023	MB members' FI is set for the duration of their mandate.	<b>500 000 €</b>				
<b>Rém. Variable Annuelle (RVA)</b> payée au titre de 2023 et sujette à un vote à l'AG 2024  RVA cible : 120 % of RFA 600 000 €	Indicateurs de perf.	Score				
	Finances et RSE	80 % cf. tableau ci-dessus	113,55 %			
	Qualitatifs	20 % cf. détails ci-dessous	110,00 %			
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>112,84 %</b>			
	RVA précédente (payée en 2023 au titre de 2022) :		497 695 €			
	Principales réalisations	Score général: 110,00 %				
	<b>Stratégie de développement durable</b>	Mise en œuvre d'une stratégie <i>Better Places</i> renforcée, soutenue par une approche globale et rigoureuse, et approuvée par la Science-Based Targets Initiative, le WWF et Bureau Veritas, y compris une feuille de route convaincante et réaliste vers la neutralité carbone.				
<b>Culture d'entreprise</b>	Forte amélioration de l'engagement des collaborateurs et réduction du taux de démission, avec l'introduction de nouvelles méthodes de travail.					
<b>Transformation de l'entreprise</b>	Approche structurée et disciplinée du projet de rationalisation de l'organisation et de développement de l'agilité, désormais en bonne voie pour produire des résultats significatifs en 2024. Améliorations significatives de l'organisation aux États-Unis, au Royaume-Uni et en Europe du Nord.					
<b>Leadership et changement culturel</b>	A ancré le développement durable au cœur de la culture d'entreprise, en conduisant le changement avec une communication authentique et engagée.					
<b>Rém. Variable Long-Terme (RVLT)</b> , attribuée en 2023	La politique RVLT prévoit une attribution dans une fourchette de 100 % à 150 % de la RF. Pour 2023, le CS, sur recommandation du CGNR, a décidé une attribution de 150 %.	<b>749 991 €</b>				
	Instrument	Période de perf.	Durée totale	Nb. Attribué	% du total attribué	Valeur IFRS
	Actions de performance	3 ans		23 329	7,78 %	609 717 €
	Stock-Options de performance	3 ans	8 ans	35 000	(vs. 8 % maximum)	140 275 €
<b>Régime de Contribution Supplémentaire (RCS)</b> Payé en 2023	Les membres du Directoire bénéficient de la RCS, une contribution annuelle sur un compte bloqué, disponible à la fin de leur dernier mandat. Pour le DG Fonctions Centrales et Développement Durable, la formule est: <ul style="list-style-type: none"> <li>Un montant fixe de 45 000 €, plus 10 % de la RF ; et</li> <li>Un montant variable de 10 % de la RVA payée au titre de l'année précédente.</li> </ul>	<b>144 769 €</b>				
<b>Assurance santé/prévoyance</b>	Le DG Fonctions Centrales et Développement Durable bénéficie d'une assurance santé.	<b>Non significatif</b>				
<b>Avantages en nature</b>	Le DG Fonctions Centrales et Développement Durable bénéficie d'un véhicule de fonction.	<b>8 291 €</b>				

**MME ANNE-SOPHIE SANCERRE, DG STRATÉGIE CLIENT ET COMMERCE (DEPUIS LE 2 MAI 2023)**

Les graphiques représentant la structure de rémunération des membres du Directoire sont présentés pour une année complète.

Élément	Description	Paiements				
<b>Rémunération Fixe Annuelle (RF)</b> , payée au titre de 2023	La RF des membres du Directoire est fixée pour la durée de leur mandat. La RF de la DG Stratégie Client est présentée ici au titre de 8 mois de mandat en 2023.	<b>400 000 €</b>				
<b>Rém. Variable Annuelle (RVA)</b> payée au titre de 2023 et sujette à un vote à l'AG 2024  RVA cible : 120 % of RFA 480 000 €	Indicateurs de perf.	Poids	Description	Score		
	Finances et RSE	80 %	cf. tableau ci-dessus	113,55 %	436 020 €	
	Qualitatifs	20 %	cf. détails ci-dessous	110,00 %	105 600 €	
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>		<b>112,84 %</b>	<b>541 620 €</b>	
	RVA précédente (payée en 2023 au titre de 2022) :				n/a	
	Principales réalisations				Score général: 110,00 %	
<b>Activité retail média</b>	Des solutions technologiques avancées ont été déployées, avec une feuille de route commerciale en place pour atteindre les objectifs de marge nette à moyen et long terme.					
<b>Digital</b>	Stratégie de contenu numérique mise en œuvre, basée sur un site Web et une application uniques pour les visiteurs, avec des fonctionnalités améliorées.					
<b>Business model</b>	Une direction claire a été définie, ainsi qu'une feuille de route à moyen terme et des changements d'organisation de l'équipe en cours.					
<b>Leadership et changement culturel</b>	Un leadership fort et inspirant, avec un fort engagement pour l'entreprise, largement reconnu à l'intérieur et à l'extérieur du Groupe.					
<b>Rém. Variable Long-Terme (RVLT)</b> , attribuée en 2023	La politique RVLT prévoit une attribution dans une fourchette de 100 % à 150 % de la RF. Anne-Sophie Sancerre n'a pas reçu de RVLT depuis le début de son mandat.				n/a	
<b>Régime de Contribution Supplémentaire (RCS)</b> Payé en 2023	Les membres du Directoire bénéficient de la RCS, une contribution annuelle sur un compte bloqué, disponible à la fin de leur dernier mandat. Pour la DG Stratégie Client et Commerce, la formule est : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un montant fixe de 45 000 € (au prorata) plus 10 % de la RF ; et</li> <li>• Un montant variable de 10 % de la RVA payée au titre de l'année précédente.</li> </ul>				<b>69 620 €</b>	
<b>Assurance santé/prévoyance</b>	La DG Stratégie Client et Commerce bénéficie d'une assurance santé.				<b>Non significatif</b>	
<b>Avantages en nature</b>	La DG Stratégie Client et Commerce bénéficie d'un véhicule de fonction.				<b>4 495 €</b>	

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**M. VINCENT ROUGET, DG STRATÉGIE ET INVESTISSEMENT (DEPUIS LE 1ER JUIN 2023)**

Les graphiques représentant la structure de rémunération des membres du Directoire sont présentés pour une année complète.

Elément	Description	Paiements			
<b>Rémunération Fixe Annuelle (RF)</b> , payée au titre de 2023	La RF des membres du Directoire est fixée pour la durée de leur mandat. La RF du DG Stratégie et Investissement est présentée ici au titre de 7 mois de mandat en 2023.	<b>437 500 €</b>			
<b>Rém. Variable Annuelle (RVA)</b> payée au titre de 2023 et sujette à un vote à l'AG 2024  RVA cible : 120 % of RFA 525 000 €	Indicateurs de perf.	Poids	Description	Score	
	Finances et RSE	80 %	cf. tableau ci-dessus	113,55 %	476 896 €
	Qualitatifs	20 %	cf. détails ci-dessous	110,00 %	115 500 €
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>		<b>112,84 %</b>	<b>592 396 €</b>
	RVA précédente (payée en 2023 au titre de 2022) :				n/a
	Principales réalisations				Score général: 110,00 %
	<b>Désendettement</b>	A joué un rôle important dans la sécurisation des transactions et des deals structurées.			
<b>Croissance future</b>	Vision stratégique et d'investissement Groupe renforcée, apportant de nouvelles perspectives à nos investisseurs.				
<b>Affectation du capital</b>	A défini une vision et une approche claires pour l'équipe de gestion d'actifs, désormais bien reconnues dans l'ensemble de l'organisation.				
<b>Leadership and culture change</b>	Confirmé comme un leader motivé, énergique et perspicace.				
<b>Rém. Variable Long-Terme (RVLT)</b> , attribuée en 2023	La politique RVLT prévoit une attribution dans une fourchette de 100 % à 150 % de la RF. Vincent Rouget n'a pas reçu de RVLT depuis le début de son mandat.				n/a
<b>Régime de Contribution Supplémentaire (RCS)</b> Payé en 2023	Les membres du Directoire bénéficient de la RCS, une contribution annuelle sur un compte bloqué, disponible à la fin de leur dernier mandat. Pour le DG Stratégie et Investissement, la formule est : <ul style="list-style-type: none"> <li>Un montant fixe de 45 000 € (au prorata) plus 10 % de la RF ; et</li> <li>Un montant variable de 10 % de la RVA payée au titre de l'année précédente.</li> </ul>				<b>70 000 €</b>
<b>Assurance santé/prévoyance</b>	Le DG Stratégie et Investissement bénéficie d'une assurance santé.				<b>Non significatif</b>
<b>Avantages en nature</b>	Le DG Stratégie et Investissement bénéficie d'un véhicule de fonction.				<b>3 521 €</b>

**M. OLIVIER BOSSARD, DG INVESTISSEMENT (JUSQU'AU 21 AVRIL 2023)**

Les graphiques représentant la structure de rémunération des membres du Directoire sont présentés pour une année complète.

Elément	Description	Paiements				
<b>Rémunération Fixe Annuelle (RF)</b> , payée au titre de 2023	La RF du DG Investissement est présentée ici au titre de 3.75 mois de mandat en 2023.	<b>203 125 €</b>				
<b>Rém. Variable Annuelle (RVA)</b> payée au titre de 2023 et sujette à un vote à l'AG 2024  RVA cible : 120 % of RFA 243 750 €	Indicateurs de perf.	Poids Description Score				
	Finances et RSE	80 % cf. tableau ci-dessus	113,55 %	221 416 €		
	Qualitatifs	20 % cf. détails ci-dessous	100,00 %	48 750 €		
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>110,84 %</b>	<b>270 166 €</b>		
	RVA précédente (payée en 2023 au titre de 2022) :		802 905 €			
	Principales réalisations	Score général: 100,00 %				
<b>Evaluation générale</b>	Dans le contexte de la fin de mandat du DG Investissement le 21 avril 2023, le CS, sur recommandation du CGNR, a évalué sa performance à 100 % de la cible.					
<b>Rém. Variable Long-Terme (RVLT)</b> , attribuée en 2023	La politique RVLT prévoit une attribution dans une fourchette de 100 % à 150 % de la RF. Pour 2023, le CS, sur recommandation du CGNR, a décidé une attribution de 150 %.	<b>974 997 €</b>				
	Instrument	Période de perf.	Durée totale	Nb. Attribué	% du total attribué	Valeur IFRS
	Actions de performance	3 ans		30 328	7,78 %	792 640 €
	Stock-Options de performance	3 ans	8 ans	45 500	(vs. 8 % maximum)	182 357 €
<b>Régime de Contribution Supplémentaire (RCS)</b> Payé en 2023	Les membres du Directoire bénéficient de la RCS, une contribution annuelle sur un compte bloqué, disponible à la fin de leur dernier mandat. Pour le DG Investissement, la formule est : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un montant fixe de 45 000 € (au prorata) plus 10 % de la RF ; et</li> <li>• Un montant variable de 10 % de la RVA payée au titre de l'année précédente.</li> </ul>	<b>114 665 €</b>				
<b>Assurance santé/prévoyance</b>	Le DG Investissement bénéficie d'une assurance santé.	<b>Non significatif</b>				
<b>Avantages en nature</b>	Le DG Investissement bénéficie d'un véhicule de fonction.	<b>2 322 €</b>				

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**MME CAROLINE PUECHOULTRES, DG STRATÉGIE CLIENT (JUSQU'AU 21 AVRIL 2023)**

Les graphiques représentant la structure de rémunération des membres du Directoire sont présentés pour une année complète.

Elément	Description	Paielements	
<b>Rémunération Fixe Annuelle (RF)</b> , payée au titre de 2023	The CCO's FI presented here reflects her tenure for 3.75 months in 2023.	<b>203 125 €</b>	
<b>Rém. Variable Annuelle (RVA)</b> payée au titre de 2023 et sujette à un vote à l'AG 2024	Indicateurs de perf.	Score	
	Finances et RSE	80 % Please refer to the table above	113,55 %
	Qualitatifs	20 % See below	100,00 %
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100,84 %</b>
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>270 166 €</b>
RVA cible : 120 % of RFS 243 750 €	RVA précédente (payée en 2023 au titre de 2022) :	681 031 €	
	Principales réalisations	Score général: 100,00 %	
<b>Evaluation générale</b>	Dans le contexte de la fin de mandat de la DG Stratégie Client le 21 avril 2023, le CS, sur recommandation du CGNR, a évalué sa performance à 100 % de la cible.		
<b>Rém. Variable Long-Terme (RVLT)</b> , attribuée en 2023	Dans le contexte de la fin de mandat de la DG Stratégie Client, il ne lui a pas été attribué de RVLT.	<b>0 €</b>	
<b>Régime de Contribution Supplémentaire (RCS)</b> Payé en 2023	Les membres du Directoire bénéficient de la RCS, une contribution annuelle sur un compte bloqué, disponible à la fin de leur dernier mandat. Pour le DG Investissement, la formule est : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un montant fixe de 45 000 € (au prorata) plus 10 % de la RF ; et</li> <li>• Un montant variable de 10 % de la RVA payée au titre de l'année précédente.</li> </ul>	<b>102 478 €</b>	
<b>Assurance santé/prévoyance</b>	Le DG Investissement bénéficie d'une assurance santé.	<b>Non significatif</b>	
<b>Avantages en nature</b>	Le DG Investissement bénéficie d'un véhicule de fonction.	<b>2 407 €</b>	



**RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Les éléments de rémunération suivants, versés ou attribués pour l'exercice 2023 au Président du CS, sont soumis à l'approbation des actionnaires (résolutions n°13 et 14).

**MR LÉON BRESSLER, PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (JUSQU'AU 11 MAI 2023)**

Monsieur Bressler a demandé à avoir sa rémunération limitée à 1 euro symbolique par an pour la durée de son mandat.

**MR JACQUES RICHIER, PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (À COMPTER DU 11 MAI 2023)**

	2022	2023
Rémunération du Président du Conseil de surveillance (Incluant la Présidence, l'appartenance à un comité, la rémunération basée sur la présence et les indemnités pour déplacements internationaux)	n/a	237 005 €

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

## 2.3.3 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

## 2.3.3.A ÉVOLUTION DE LA RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE

Conformément aux recommandations de l'AMF et aux recommandations du Code d'Afep-Medef sur la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, les tableaux ci-après présentent :

- La rémunération brute perçue au titre des exercices 2019 à 2023, incluant la RVA au titre de l'exercice N et versée en année N +1, après publication des résultats de l'exercice N (Tableau n°1) et approbation par l'Assemblée Générale 2024 ; et

- La rémunération brute versée en 2022 et 2023 respectivement, et incluant la RVA qui a été versée durant l'année N, mais qui était due au titre de l'exercice précédent (Tableau n°2).

Considérant que tous les membres du Directoire ont été nommés en 2022 ou 2023, les tableaux ci-dessous comprennent la rémunération versée aux dirigeants pour leurs responsabilités respectives.

### RF, RVA, RVL ET AUTRES AVANTAGES ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE AU TITRE DES EXERCICES CONSIDÉRÉS (TABLEAU N°1 - RECOMMANDATIONS AMF/AFEP-MEDEF)

Incluant la RVA due au titre de l'exercice N et payée au cours de l'exercice N +1, après publication des résultats de l'exercice N.

#### M. Jean-Marie Tritant

Président du Directoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021

	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
Rémunération fixe	n/a	n/a	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €
Rémunération variable annuelle <sup>(1)</sup>	n/a	n/a	1 282 470 €	1 256 238 €	1 372 049 €
Retraite	n/a	n/a	190 000 €	318 247 €	315 623 €
Autres avantages	n/a	n/a	47 881 €	114 402 €	130 090 €
<b>Rémunération directe au titre de l'année</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>2 520 351 €</b>	<b>2 688 887 €</b>	<b>2 817 762 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	6,7 %	4,8 %
Valorisation annuelle IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	135 984 €	79 890 €	280 550 €
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	-41,3 %	251,2 %
Valorisation annuelle IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	563 995 €	1 070 122 €	1 219 433 €
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	89,7 %	14,0 %
<b>Total</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>3 220 330 €</b>	<b>3 838 899 €</b>	<b>4 317 745 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	19,2 %	12,5 %

(1) La rémunération variable annuelle indiquée dans la colonne « Année N » est la RVA due au titre de l'année N et payée en mars de l'année N +1 et soumise au vote de l'Assemblée Générale 2024 pour la RVA 2023.

(2) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

#### M. Fabrice Mouchel

Directeur Général Finance, Membre du Directoire depuis le 5 janvier 2021

	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
Rémunération fixe	n/a	n/a	744 048 €	750 000 €	750 000 €
Rémunération variable annuelle <sup>(1)</sup>	n/a	n/a	956 228 €	928 678 €	1 024 537 €
Retraite	n/a	n/a	119 405 €	215 623 €	212 868 €
Autres avantages	n/a	n/a	6 467 €	7 673 €	6 389 €
<b>Rémunération directe au titre de l'année</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 826 148 €</b>	<b>1 901 973 €</b>	<b>1 993 794 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	4,2 %	4,8 %
Valorisation annuelle IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	101 988 €	59 918 €	210 412 €
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	-41,2 %	251,2 %
Valorisation annuelle IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	423 005 €	802 603 €	914 562 €
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	89,7 %	13,9 %
<b>Total</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>2 351 141 €</b>	<b>2 764 494 €</b>	<b>3 118 768 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	17,6 %	12,8 %

(1) La rémunération variable annuelle indiquée dans la colonne « Année N » est la RVA due au titre de l'année N et payée l'année N +1 et soumise au vote de l'Assemblée Générale 2024 pour la RVA 2023.

(2) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

## 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

2.

**M. Sylvain Montcouquiol**Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable, Membre du Directoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022

	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
Rémunération fixe	n/a	n/a	n/a	400 000 €	500 000 €
Rémunération variable annuelle <sup>(1)</sup>	n/a	n/a	n/a	497 695 €	677 024 €
Retraite	n/a	n/a	n/a	85 000 €	144 769 €
Autres avantages	n/a	n/a	n/a	10 081 €	8 291 €
<b>Rémunération directe au titre de l'année</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>992 776 €</b>	<b>1 330 084 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	34,0 %
Valorisation annuelle IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	n/a	31 956 €	140 275 €
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	339,0 %
Valorisation annuelle IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	n/a	428 049 €	609 717 €
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	42,4 %
<b>Total</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 452 781 €</b>	<b>2 080 076 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	43,2 %

(1) La rémunération variable annuelle indiquée dans la colonne « Année N » est la RVA due au titre de l'année N et payée l'année N+1 et soumise au vote de l'Assemblée Générale 2024 pour la RVA 2023.

(2) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

**M. Vincent Rouget**Directeur Général Stratégie et Investissement, Membre du Directoire depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023

	Year 2019	Year 2020	Year 2021	Year 2022	Year 2023
Rémunération fixe	n/a	n/a	n/a	n/a	437 500 €
Rémunération variable annuelle <sup>(1)</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	592 396 €
Retraite	n/a	n/a	n/a	n/a	70 000 €
Autres avantages	n/a	n/a	n/a	n/a	3 521 €
<b>Rémunération directe au titre de l'année</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 103 417 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Valorisation annuelle IFRS des SO attribuées au titre de l'année	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Valorisation annuelle IFRS des AP attribuées au titre de l'année	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 103 417 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

(1) La rémunération variable annuelle indiquée dans la colonne « Année N » est la RVA due au titre de l'année N et payée l'année N+1 et soumise au vote de l'Assemblée Générale 2024 pour la RVA 2023.

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**Mme Anne-Sophie Sancerre**

Directrice Générale de la Stratégie Client et Commerce, Membre du Directoire depuis le 2 mai 2023

	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
Rémunération fixe	n/a	n/a	n/a	n/a	400 000 €
Rémunération variable annuelle <sup>(1)</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	541 620 €
Retraite	n/a	n/a	n/a	n/a	69 620 €
Autres avantages	n/a	n/a	n/a	n/a	4 495 €
<b>Rémunération directe au titre de l'année</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 015 735 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Valorisation annuelle IFRS des SO attribuées au titre de l'année	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Valorisation annuelle IFRS des AP attribuées au titre de l'année	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 015 735 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

(1) La rémunération variable annuelle indiquée dans la colonne « Année N » est la RVA due au titre de l'année N et payée l'année N +1 et soumise au vote de l'Assemblée Générale 2024 pour la RVA 2023.

**M. Olivier Bossard**

Directeur Général Investissement, Membre du Directoire jusqu'au 21 avril 2023

	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
Rémunération fixe	n/a	n/a	639 683 €	650 000 €	203 125 €
Rémunération variable annuelle <sup>(1)</sup>	n/a	n/a	833 606 €	802 905 €	270 166 €
Retraite	n/a	n/a	108 968 €	193 361 €	114 665 €
Autres avantages	n/a	n/a	7 311 €	9 167 €	2 322 €
<b>Rémunération directe au titre de l'année</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 589 568 €</b>	<b>1 655 433 €</b>	<b>590 278 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	4,1 %	-64,3 %
Valorisation annuelle IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	88 389 €	51 929 €	182 357 €
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	-41,2 %	251,2 %
Valorisation annuelle IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	366 588 €	695 591 €	792 640 €
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	89,7 %	14,0 %
<b>Total</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>2 044 545 €</b>	<b>2 402 953 €</b>	<b>1 565 275 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	17,5 %	-34,9 %

(1) La rémunération variable annuelle indiquée dans la colonne « Année N » est la RVA due au titre de l'année N et payée l'année N +1 et soumise au vote de l'Assemblée Générale 2024 pour la RVA 2023.

(2) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

## 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

2.

**Mme Caroline Puechoultres**

Directrice Générale de la Stratégie Client, Membre du Directoire jusqu'au 21 avril 2023

	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
Rémunération fixe	n/a	n/a	201 286 €	550 008 €	203 125 €
Rémunération variable annuelle <sup>(1)</sup>	n/a	n/a	321 399 €	681 031 €	270 166 €
Retraite	n/a	n/a	45 833 €	132 140 €	102 478 €
Autres avantages	n/a	n/a	3 032 €	8 108 €	2 407 €
<b>Rémunération directe au titre de l'année</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>571 550 €</b>	<b>1 371 287 €</b>	<b>578 176 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	140 %	57,8 %
Valorisation annuelle IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	0 €	43 940 €	n/a
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Valorisation annuelle IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	0 €	588 579 €	n/a
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>571 550 €</b>	<b>2 003 806 €</b>	<b>578 176 €</b>
Variation année N vs N-1 (en %)	n/a	n/a	n/a	250,6 %	-71,1 %

(1) La rémunération variable annuelle indiquée dans la colonne « Année N » est la RVA due au titre de l'année N et payée l'année N+1 et soumise au vote de l'Assemblée Générale 2024 pour la RVA 2023.

(2) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

## DÉTAILS DE LA RÉMUNÉRATION POUR LES ANNÉES 2022 ET 2023 (TABLEAU N°2 – RECOMMANDATIONS AMF/AFEP-MEDEF)

Incluant les RVA dues au titre de l'exercice N et payées au cours de l'exercice N+1.

	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
<b>M. Jean-Marie TRITANT</b> Président du Directoire depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2021				
Rémunération fixe	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €
Rémunération variable annuelle	1 256 238 €	1 282 470 €	1 372 000 €	1 256 238 €
Retraite	318 247 €	318 247 €	315 624 €	315 624 €
Autres avantages	114 402 €	114 402 €	130 090 €	130 090 €
<b>Total rémunération directe</b>	<b>2 688 887 €</b>	<b>2 715 119 €</b>	<b>2 817 714 €</b>	<b>2 701 952 €</b>
Valorisation IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	79 890 €	79 890 €	280 550 €	280 550 €
Valorisation IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	1 070 122 €	1 070 122 €	1 219 433 €	1 219 433 €
<b>Total</b>	<b>3 838 899 €</b>	<b>3 865 131 €</b>	<b>4 317 697 €</b>	<b>4 201 935 €</b>

(1) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
<b>M. Fabrice Mouchel</b> Directeur Général Finance, Membre du Directoire depuis le 5 janvier 2021				
Rémunération fixe	750 000 €	750 000 €	750 000 €	750 000 €
Rémunération variable annuelle	928 678 €	956 228 €	1 024 537 €	928 678 €
Retraite	215 623 €	215 623 €	212 868 €	212 868 €
Autres avantages	7 673 €	7 673 €	6 389 €	6 389 €
<b>Total rémunération directe</b>	<b>1 901 974 €</b>	<b>1 929 524 €</b>	<b>1 993 794 €</b>	<b>1 897 935 €</b>
Valorisation IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	59 918 €	59 918 €	210 412 €	210 412 €
Valorisation IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	423 005 €	423 005 €	914 562 €	914 562 €
<b>Total</b>	<b>2 384 897 €</b>	<b>2 412 447 €</b>	<b>3 118 768 €</b>	<b>3 022 909 €</b>

(1) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**M. Sylvain Montcouquiol**

Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable,  
Membre du Directoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022

	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	400 000 €	400 000 €	500 000 €	500 000 €
Rémunération variable annuelle	497 695 €	0 €	677 024 €	497 695 €
Retraite	85 000 €	85 000 €	144 770 €	144 770 €
Autres avantages	10 081 €	10 081 €	8 291 €	8 291 €
<b>Total rémunération directe</b>	<b>992 776 €</b>	<b>495 081 €</b>	<b>1 330 085 €</b>	<b>1 150 756 €</b>
Valorisation IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	31 956 €	31 956 €	140 275 €	140 275 €
Valorisation IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	428 049 €	428 049 €	609 717 €	609 717 €
<b>Total</b>	<b>1 452 781 €</b>	<b>955 086 €</b>	<b>2 080 077 €</b>	<b>1 900 748 €</b>

(1) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

**M. Vincent Rouget**

Directeur Général Stratégie et Investissement, Membre du Directoire depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023

	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	n/a	n/a	437 500 €	437 500 €
Rémunération variable annuelle	n/a	n/a	592 396 €	n/a
Retraite	n/a	n/a	70 000 €	70 000 €
Autres avantages	n/a	n/a	3 251 €	3 251 €
<b>Total rémunération directe</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 103 147 €</b>	<b>510 751 €</b>
Valorisation IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a
Valorisation IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 103 147 €</b>	<b>510 751 €</b>

**Mme Anne-Sophie Sancerre**

Directrice Générale Stratégie Client et Commerce, Membre du Directoire depuis le 2 mai 2023

	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	n/a	n/a	400 000 €	400 000 €
Rémunération variable annuelle	n/a	n/a	541 620 €	n/a
Retraite	n/a	n/a	69 620 €	69 620 €
Autres avantages	n/a	n/a	4 495 €	4 495 €
<b>Total rémunération directe</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 015 735 €</b>	<b>474 115 €</b>
Valorisation IFRS des SO attribuées au titre de l'année	n/a	n/a	n/a	n/a
Valorisation IFRS des AP attribuées au titre de l'année	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 015 735 €</b>	<b>474 115 €</b>

(1) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

## 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

2.

M. Olivier Bossard Directeur Général Investissement, Membre du Directoire depuis le 7 janvier 2021	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	650 000 €	650 000 €	203 125 €	203 125 €
Rémunération variable annuelle	802 905 €	833 606 €	270 166 €	802 905 €
Retraite	193 360 €	193 360 €	114 665 €	114 665 €
Autres avantages	9 167 €	9 167 €	2 322 €	2 322 €
<b>Total rémunération directe</b>	<b>1 655 432 €</b>	<b>1 686 133 €</b>	<b>590 278 €</b>	<b>1 123 017 €</b>
Valorisation IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	51 929 €	51 929 €	182 357 €	182 357 €
Valorisation IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	695 591 €	695 591 €	792 640 €	792 640 €
<b>Total</b>	<b>2 402 952 €</b>	<b>2 433 653 €</b>	<b>1 565 275 €</b>	<b>2 098 014 €</b>

(1) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

Mme Caroline Puechoultres Directrice Générale de la Stratégie Client, Membre du Directoire jusqu'au 21 avril 2023	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	550 008 €	550 008 €	203 125 €	203 125 €
Rémunération variable annuelle	681 031 €	321 399 €	270 166 €	681 031 €
Retraite	132 140 €	132 140 €	102 478 €	102 478 €
Autres avantages	8 108 €	8 108 €	2 407 €	2 407 €
<b>Total rémunération directe</b>	<b>1 371 287 €</b>	<b>1 011 655 €</b>	<b>578 176 €</b>	<b>989 041 €</b>
Valorisation IFRS des SO attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	43 940 €	43 940 €	n/a	n/a
Valorisation IFRS des AP attribuées au titre de l'année <sup>(1)</sup>	588 579 €	588 579 €	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>2 003 806 €</b>	<b>1 644 174 €</b>	<b>578 176 €</b>	<b>989 041 €</b>

(1) La valeur correspond à la valeur des SO et AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**STOCK-OPTIONS DE PERFORMANCE****STOCK-OPTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES AU COURS DES EXERCICES 2019 À 2023  
(TABLEAU N°4 – RECOMMANDATIONS AMF/AFEP-MEDEF)**

Le 13 mars 2023, sur recommandation du CGNR, le CS a attribué aux salariés du Groupe et aux membres du Directoire un total de 819 684 SO, soit 0,59 % du capital social totalement dilué au 31 décembre 2023.

Un total de 203 000 SO ont été attribuées aux membres du Directoire, dont 70 000 (8,5 % de l'attribution totale) au Président du Directoire, 52 500 (6,4 %) au Directeur Général Finance, 45 500 (5,6 %) au Directeur Général Investissement et 28 000 (4,3 %) au Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

Date	Plan SO 2019	Plan SO 2020	Plan SO 2021	Plan SO 2022	Plan SO 2023										
Date d'attribution	19 mars 2019	21 mars 2020	18 mai 2021	8 mars 2022	<b>13 mars 2023</b>										
Début de la période d'exercice (à l'ouverture de la Bourse)	20 mars 2022	22 mars 2023	20 mai 2024	10 mars 2025	13 mars 2026										
Fin de la période d'exercice (à la clôture de la Bourse)	19 mars 2027	21 mars 2028	18 mai 2029	8 mars 2030	13 mars 2031										
Prix d'exercice par SO	144.55 €	92.03 €	69.41 €	66.68 €	58.98 €										
Type de SO	Souscription d'actions ou options d'achat soumises à des conditions de performance et de présence, sans décote														
Noms des membres du Directoire	Nombre de SO attribuées	Valeur des SO attribuées <sup>(1)</sup>	Variation 2019 vs. 2018 en valeur	Nombre de SO attribuées	Valeur des SO attribuées <sup>(1)</sup>	Variation 2020 vs. 2019 en valeur	Nombre de SO attribuées	Valeur des SO attribuées <sup>(1)</sup>	Variation 2021 vs. 2020 en valeur	Nombre de SO attribuées	Valeur des SO attribuées <sup>(1)</sup>	Variation 2022 vs. 2021 en valeur	Nombre de SO attribuées	Valeur des SO attribuées <sup>(1)</sup>	Variation 2023 vs. 2022 en valeur
<b>Jean-Marie Tritant</b> Président du Directoire	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	42 500	135 984 €	n/a	70 000	79 890 €	(41,3 %)	<b>70 000</b>	<b>280,550 €</b>	<b>251,2 %</b>
<b>Fabrice Mouchel</b> Directeur Général Finance	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	31 875	101 988 €	n/a	52 500	59 918 €	(41,2 %)	<b>52 500</b>	<b>210 412 €</b>	<b>251,2 %</b>
<b>Sylvain Montcouquiol</b> Directeur Général Fonctions Centrales et Développement Durable	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	28 000	31 956 €	n/a	<b>28 000</b>	<b>140 275 €</b>	<b>339,0 %</b>
<b>Vincent Rouget</b> <sup>(2)</sup> Directeur Général Investissement	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Anne-Sophie Sancerre</b> <sup>(3)</sup> Directrice Générale de la Stratégie Client et Commerce	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Olivier Bossard</b> Directeur Général Investissement	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	27 625	88 389 €	n/a	45 500	51 929 €	(41,2 %)	<b>45 500</b>	<b>182 357 €</b>	<b>251,2 %</b>
<b>Caroline Puechoutres</b> Directrice Générale de la Stratégie Client	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	38 500	43 940 €	n/a	n/a	n/a	n/a

« n/a » signifie que l'individu n'était pas membre du Directoire d'URW SE à la date d'attribution.

(1) La valeur correspond à la valeur des SO lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.



## STOCK-OPTIONS DE PERFORMANCE EXERCÉES PAR LES MEMBRES DU DIRECTOIRE AU COURS DE L'EXERCICE 2023 (ARTICLE L. 225-184 DU CODE DE COMMERCE) (TABLEAU N°5 – RECOMMANDATIONS AMF/AFEP-MEDEF)

Membres du Directoire	Numéro de Plan – Année de la tranche	Nombre total de SO exercées pendant l'année	Date de l'exercice	Prix d'exercice	Nombre de SO exercées	Performance boursière URWSE	Performance boursière de l'indice de référence	Atteinte de la condition de performance à la date de l'exercice
<b>M. Jean-Marie Tritant</b> Président du Directoire	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>M. Fabrice Mouchel</b> Directeur Général Finance	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>M. Sylvain Montcouquiol</b> Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>M. Vincent Rouget</b> Directeur Général Stratégie et Investissement	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Mme Anne-Sophie Sancerre</b> Directrice Générale de la Stratégie Client et Commerce	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>M. Olivier Bossard</b> Directeur Général Investissement	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Mme Caroline Puechoultres</b> Directrice Générale de la Stratégie Client	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

## ACTIONS DE PERFORMANCE

Le détail sur les plans en vigueur applicables aux employés et membres du Directoire est présenté à la Section 2.3.4.

Le 13 mars 2023, un total de 589 748 Actions de Performance (AP) et actions de fidélisation a été attribué aux salariés du Groupe et aux membres du Directoire dont 46 658 AP (7,9 %) au Président du Directoire, 34 993 (5,9 %) au Directeur Général Finance, 30 328 (5,1 %) au Directeur Général Investissement, et 23 329 (4 %) au Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, l'attribution d'AP aux membres du Directoire est présentée en détail dans les tableaux 6 et 7.

## DÉTAILS DES ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE MEMBRE DU DIRECTOIRE AU COURS DE L'EXERCICE 2023 (ARTICLE L. 225-197-4 DU CODE DE COMMERCE) (TABLEAU N°6 - RECOMMANDATIONS AMF/AFEP-MEDEF)

Membres du Directoire	Plan AP 2023 (13 mars 2023)				
	Nombre d'AP attribuées	Valeur économique des AP attribuées <sup>(1)</sup>	Date d'acquisition définitive <sup>(2)</sup>	Date de disponibilité (à la clôture de la bourse) <sup>(2)</sup>	Conditions de performance et de présence
M. Jean-Marie Tritant	46 658	1 219 433 €	13 mars 2026	13 mars 2026	Obligatoire
M. Fabrice Mouchel	34 993	914 562 €	13 mars 2026	13 mars 2026	Obligatoire
M. Sylvain Montcouquiol	23 329	609 717 €	13 mars 2026	13 mars 2026	Obligatoire
M. Vincent Rouget	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Mme Anne-Sophie Sancerre	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
M. Olivier Bossard	30 328	792 640 €	13 mars 2026	13 mars 2026	Obligatoire
Mme Caroline Puechoultres	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>TOTAL</b>	<b>135 308</b>	<b>3 536 352 €</b>			

(1) La valeur correspond à la valeur des AP lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Willis Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans le Groupe à l'issue de la période d'acquisition des droits, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

(2) La date potentielle d'acquisition définitive est soumise à la réalisation de la condition de performance au troisième anniversaire de la date d'attribution. Si la condition de performance n'est pas réalisée, les droits seront définitivement perdus le lendemain de cette date anniversaire.

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENANT DÉFINITIVEMENT DISPONIBLES POUR CHAQUE MEMBRE DU DIRECTOIRE AU COURS DE L'EXERCICE 2023 (TABLEAU N°7 – RECOMMANDATIONS AMF/AFEP-MEDEF)**

Membres du Directoire	Numéro de plan et date	Nombre d'AP devenues définitivement disponibles en 2023
M. Jean-Marie Tritant	Plan AP 2020	8 490
	Plan AP 2021	n/a
	Plan AP 2022	n/a
	Plan AP 2023	n/a
M. Fabrice Mouchel	PS Plan 2020	5 306
	PS Plan 2021	n/a
	PS Plan 2022	n/a
	PS Plan 2023	n/a
M. Sylvain Montcouquiol	PS Plan 2020	1 904
	PS Plan 2021	n/a
	PS Plan 2022	n/a
	PS Plan 2023	n/a
M. Olivier Bossard	PS Plan 2020	6 368
	PS Plan 2021	n/a
	PS Plan 2022	n/a
	PS Plan 2023	n/a
Mme Caroline Puechoultres	PS Plan 2022	n/a

**DÉTAILS DES ACTIONS DE PERFORMANCE DÉFINITIVEMENT ACQUISES ATTRIBUÉES AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE AU COURS DE L'ANNÉE 2023**

Membres du Directoire	Numéro de Plan	Nombre d'AP attribuées avant application de la condition de performance	Réalisation de la condition de performance	Nombre d'AP définitivement acquises au cours de l'exercice 2023
M. Jean-Marie Tritant Président du Directoire	Plan PS 2020	21 225	40 %	8 490
	Plan PS 2021			
	Plan PS 2022			
	Plan PS 2023			
M. Fabrice Mouchel Directeur Général Finance	Plan PS 2020	13 265	40 %	5 306
	Plan PS 2021			
	Plan PS 2022			
	Plan PS 2023			
M. Sylvain Montcouquiol Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement durable	Plan PS 2020	4 760	40 %	1 904
	Plan PS 2021			
	Plan PS 2022			
	Plan PS 2023			
M. Olivier Bossard Directeur Général Investissement	Plan PS 2020	15 918	40 %	6 368
	Plan PS 2021			
	Plan PS 2022			
	Plan PS 2023			
Mme Caroline Puechoultres Directrice Générale de la Stratégie Client	Plan AP 2022 et 2023			

## ACQUISITION DÉFINITIVE EN 2023 – PLAN AP 2020 – ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE

Compte tenu des incertitudes liées à la crise de la COVID-19, l'extrême volatilité des conditions de marché et la mise en place par les gouvernements de sévères restrictions ayant eu un impact significatif sur les opérations du Groupe, il a été annoncé le 23 mars 2020 le retrait de ses objectifs de RNRPAA pour 2020.

À l'occasion de la présentation des résultats du troisième trimestre 2020, le Groupe a publié le 1<sup>er</sup> novembre de nouveaux objectifs de RNRPAA 2020. Ces nouveaux objectifs communiqués au marché ont été atteints comme mentionné dans les comptes annuels 2020 publiés le 10 février 2021.

Cependant, compte tenu du contexte particulier de l'année 2020 et dans

un souci de modération et d'effort partagé, sur proposition du Directoire et sur recommandation du CGNR, le CS a décidé que la réalisation de la prévision établie pour l'année 2020 ne serait pas prise en compte. En conséquence, faisant usage de son pouvoir discrétionnaire prévu dans la Politique de Rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale 2020, le CS a décidé de réduire au prorata les allocations susceptibles de résulter du critère RNRPAA pour les plans RVLT 2018 à 2020, toutes les autres conditions restant entièrement inchangées.

Au vu des éléments ci-dessus, l'évaluation de la performance de l'acquisition des AP au titre de 2020 est décrite ci-dessous. Les mêmes règles d'évaluation de la performance s'appliquent pour déterminer le niveau d'acquisition en 2023 des SO de Performance attribuées en 2020.

Indicateurs de performance	Description	Cible	Réalisé				Commentaires
				Poids	Atteinte	Livraison	
<b>RNRPAA 2020</b>	RNRPAA par rapport à l'objectif annoncé (haut de la fourchette des objectifs communiqués aux actionnaires).	Objectifs 2020 retirés, puis révisés le 1 <sup>er</sup> novembre 2020 : Minimum 7,20 € Maximum 7,80 €	7,28 €	15 %	0 %	0 %	Bien que le RNRPAA soit dans la fourchette des objectifs révisés en novembre 2020, le CGNR a considéré que l'objectif 2020 n'était pas atteint.
<b>RNRPAA 2021-2022</b>		Objectifs 2021-2022 combinés : Minimum 13,55 € (5,35 € + 8,20 €) Maximum 15,60 € (7,20 € + 8,40 €)	16,22 €	30 %	100 %	30 %	En 2021 et 2022, le RNRPAA réalisé était de 6,91 € et 9,31 €. Le résultat combiné (16,22€) est supérieur au niveau maximum des objectifs combinés annoncés.
<b>TSR relatif</b>	L'évolution du TSR URW par rapport à l'indice de référence.	Surperformance de l'indice de référence.	Non	45 %	0 %	0 %	
<b>Classement ESG</b>	Évaluation comparative d'URW par rapport aux pairs du secteur selon ISS-ESO.	Statut "Prime" évalué sur chacune des 3 années.	Oui	5 %	100 %	5 %	URW a reçu la note "Prime" de l'ISS-ESG en 2020, 2021 et 2022.
<b>Objectifs ESG</b>	Taux de réalisation du Plan <i>Better Places</i> 2030 à l'échelle du Groupe.	Réaliser les engagements sur l'Europe continentale et l'intégration de Westfield dans l'agenda ESG.	Oui	5 %	100 %	5 %	Les objectifs <i>Better Places</i> 2020-2022 ont été totalement atteints comme évalués par le CS.
<b>TOTAL</b>				<b>100 %</b>		<b>40 %</b>	

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**INFORMATION SUR LES STOCKS-OPTIONS DE PERFORMANCE LE 31 DECEMBRE 2023  
(TABLEAU N°8 – RECOMMANDATIONS AMF/AFEP- MEDEF)**

Plans	Plan SO 2017	Plan SO 2018	Plan SO 2019	Plan SO 2020	Plan SO 2021	Plan SO 2022	<b>Plan SO 2023</b>
Date de l'autorisation de l'AG		25 avril 2017	17 mai 2018	17 mai 2019	12 mai 2021	12 mai 2021	11 mai 2022
Date d'attribution	7 mars 2017	5 mars 2018	19 mars 2019	21 mars 2020	18 mai 2021	8 mars 2022	13 mars 2023
Nombre total de SO attribuées	611 611	630 135	748 372	885 291	950 295	1 217 386	819 684
Attribution effective en % des actions totalement diluées <sup>(1)</sup>	0,61 %	0,62 %	0,53 %	0,62 %	0,66 %	0,79 %	0,59 %
Attribution effective aux membres du Directoire <sup>(2)</sup> en % des actions totalement diluées <sup>(1)</sup>	0,15 %	0,15 %	0,05 %	0,07 %	0,09 %	0,16 %	0,15 %
<b>Aux membres du Directoire<sup>(2)</sup> :</b>	<b>148 750</b>	<b>151 000</b>	<b>69 700</b>	<b>98 400</b>	<b>129 625</b>	<b>234 500</b>	<b>203 000</b>
M. Jean-Marie Tritant	22 950	25 500	n/a	n/a	42 500	70 000	70 000
M. Fabrice Mouchel	18 700	17 000	n/a	n/a	31 875	52 500	52 500
M. Sylvain Montcouquiol	18 700	17 000	n/a	n/a	n/a	28 000	35 000
M. Vincent Rouget	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Mme Anne-Sophie Sancerre	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
M. Olivier Bossard	20 400	20 400	n/a	n/a	27 625	45 500	45 500
Mme Caroline Puechoultres	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	38 500	0
Fin de la période d'acquisition (à l'ouverture de la Bourse) <sup>(3)(4)</sup>	8 mars 2021	6 mars 2022	20 mars 2022	22 mars 2023	20 mai 2024	10 mars 2030	13 mars 2031
Date d'expiration (à la clôture de la Bourse) <sup>(3)(4)</sup>	7 mars 2024	5 mars 2025	19 mars 2027	21 mars 2028	18 mai 2029	8 mars 2030	13 mars 2031
Prix ajusté (€) sans décote	218,47 €	190,09 €	144,55 €	92,03 €	69,41 €	66,68 €	58,98 €
Conditions et modalités d'exercice	Voir la Section 3.3.4	Voir la Section 3.3.4	Voir la Section 3.3.4	Voir la Section 3.3.4	Voir la Section 3.3.4	Voir la Section 3.3.4	Voir la Section 2.3.4
Nombre de SO exercées	0	0	0	0	0	0	0
Nombre de SO annulées	272 475	295 847	301 456	606 668	175 047	202 421	6 928
<b>NOMBRE DE STOCK-OPTIONS RESTANTES</b>	<b>339 136</b>	<b>334 288</b>	<b>446 916</b>	<b>278 623</b>	<b>775 248</b>	<b>1 014 965</b>	<b>812 756</b>

n/a signifie toute information relative à une période au cours de laquelle la personne concernée n'était pas membre du Directoire.

- (1) Sur la base des actions totalement diluées au 31 décembre N -1.  
(2) Pour les membres du Directoire au moment de l'attribution.  
(3) Sous réserve que les conditions de performance et de présence soient remplies.  
(4) Dates indicatives qui doivent être ajustées pour tenir compte des jours non ouvrables.

## INFORMATIONS SUR LES ACTIONS DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (TABLEAU N°9 – RECOMMANDATIONS AFEP-MEDEF)

Plans	Plan AP 2019	Plan AP 2020	Plan AP 2021	Plan AP 2022	Plan AP 2023
Date de l'autorisation de l'Assemblée Générale	17 mai 2018	17 mai 2019	12 mai 2021	12 mai 2021	11 mai 2022
Date d'attribution	19 mars 2019	21 mars 2020	18 mai 2021	8 mars 2022	13 mars 2023
Nombre total d'AP attribuées	172 174	489 440	371 846	808 872	589 758
<b>Aux membres du Directoire<sup>(1)</sup> :</b>	<b>16 029</b>	<b>54 389</b>	<b>50 706</b>	<b>155 810</b>	<b>135 308</b>
M. Jean-Marie Tritant	n/a	n/a	16 625	46 510	46 658
M. Fabrice Mouchel	n/a	n/a	12 469	34 883	34 993
M. Sylvain Montcouquiol	n/a	n/a	n/a	18 604	23 329
M. Vincent Rouget	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Mme Anne-Sophie Sancerre	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
M. Olivier Bossard	n/a	n/a	10 806	30 232	30 328
Mme Caroline Puechoultres	n/a	n/a	n/a	25 581	n/a
Date de début de la période d'acquisition	19 mars 2019	21 mars 2020	18 mai 2021	8 mars 2022	13 mars 2023
Date d'acquisition et, le cas échéant, date de début de la période de détention <sup>(2)</sup>					
pour les résidents fiscaux français <sup>(3)</sup>	19 mars 2022	21 mars 2023	20 mai 2024	10 mars 2025	13 mars 2026
pour les non-résidents fiscaux français <sup>(3)</sup>	19 mars 2022	21 mars 2023	20 mai 2024	10 mars 2025	13 mars 2026
Fin de la période de détention (à la clôture de la Bourse) <sup>(2)</sup>					
pour les résidents fiscaux français <sup>(4)</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
pour les non-résidents fiscaux français <sup>(4)</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Conditions de performance	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Nombre d'AP acquises (non disponibles)	–	–	–	–	–
Nombre d'AP acquises (disponibles)	50 092	107 535	–	–	–
Nombre cumulé d'AP annulées/caduques	122 082	381 905	68 726	77 283	5 411
<b>NOMBRE D'AP EN COURS D'ACQUISITION DÉFINITIVE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>303 120</b>	<b>731 589</b>	<b>584 347</b>

n/a signifie que le participant n'était pas membre du Directoire à la date d'attribution.

(1) Pour les membres du Directoire au moment de l'attribution.

(2) Sous réserve que les conditions de performance et de présence soient remplies.

(3) La période de détention n'est plus applicable pour les résidents fiscaux de France à partir de l'attribution de 2019.

(4) La période de détention n'est pas applicable.

## INFORMATIONS REQUISES PAR L'AMF SUR LA SITUATION DES MEMBRES DU DIRECTOIRE AU 31 DECEMBRE 2023 (TABLEAU N°11 – RECOMMANDATIONS DE L'AMF)

Membres du Directoire	Fin du mandat	Contrat de travail	Régime de contribution supplémentaire	Régime de retraite supplémentaire à prestations définies (« retraite chapeau »)	Indemnité contractuelle de départ	Indemnité contractuelle de non-concurrence
<b>M. Jean-Marie Tritant</b> , Président du Directoire	AG 2025	Non	Oui	Non	Non <sup>(1)</sup>	Non <sup>(1)</sup>
<b>M. Fabrice Mouchel</b> , Directeur Général Finance	AG 2025	Non	Oui	Non	Non <sup>(1)</sup>	Non <sup>(1)</sup>
<b>M. Sylvain Montcouquiol</b> , Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable	AG 2026	Suspendu	Oui	Non	Non	Non
<b>M. Vincent Rouget</b> , Directeur Général Stratégie et Investissement	AG 2027	Non	Oui	Non	Non	Non
<b>Mme Anne-Sophie Sancerre</b> , Directrice Générale Stratégie Client et Commerce	AG 2027	Non	Oui	Non	Non	Non
<b>M. Olivier Bossard</b> , Directeur Général Investissement	AG 2023	Suspendu	Oui	Non	Non	Non
<b>Mme Caroline Puechoultres</b> , Directrice Générale de la Stratégie Client	AG 2023	Suspendu	Oui	Non	Non	Non

(1) Le Président du Directoire, le Directeur Général Finance, le Directeur Général Stratégie et Investissement et la Directrice Générale Stratégie Client et Commerce n'ayant pas de contrat de travail, une indemnité de départ, et, si nécessaire, une indemnité de non-concurrence sont prévues par la Politique de Rémunération approuvée à l'Assemblée Générale 2023.

(2) Au 21 avril 2023, M. Olivier Bossard et Mme Caroline Puechoultres ont cessé leur mandat au sein du Directoire. Leurs contrats de travail suspendus ont été réactivés. Au 31 décembre 2023, M. Olivier Bossard est salarié d'Unibail Management, une filiale d'URW SE, et Mme Caroline Puechoultres n'est plus salariée du Groupe.

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

### 2.3.3.B RÉMUNÉRATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 2022/2023

#### RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR LES EXERCICES 2022 ET 2023

Membres du Conseil de Surveillance	2022 <sup>(1)</sup>	2023 <sup>(1)</sup>
<b>M. Léon Bressler, Président du CS jusqu'au 11 mai 2023</b>	<b>1 €</b>	<b>1 €</b>
<b>M. Jacques Richier, Président du CS depuis le 11 mai 2023</b>	<b>n/a</b>	<b>237,005 €</b>
Mme Julie Avrane, Membre du CS et du Comité d'audit	97 500 €	99 000 €
Mme Cécile Cabanis, VP du CS et Présidente du Comité d'audit	130 800 €	136 500 €
M. Michel Dessolain, Membre du CS et du Comité d'audit	61 121 €	106 500 €
Mme Susana Gallardo, Membre du CS et du CGNR	106 000 €	102 444 €
Mme Dagmar Kollmann, Membre du CS et du CGNR	99 100 €	106 500 €
Mme Sara Lucas, Membre du CS et du Comité d'audit depuis 11 mai 2023	n/a	55 536 €
M. John McFarlane, Membre du CS et du Comité d'audit jusqu'au 11 mai 2023	119 000 €	48 937 €
M. Roderick Munsters, Membre du CS et Président du CGNR	122 500 €	128 000 €
M. Xavier Niel <sup>(2)</sup> , Membre du CS et du CGNR	1 €	1 €
Mme Aline Sylla-Walbaum, Membre du CS et du CGNR	88 657 €	90 201 €
<b>TOTAL</b>	<b>824 680 €</b>	<b>1 110 625 €</b>
Proportion de l'enveloppe approuvée lors de la précédente AG	58,91 %	69,41 %

(1) Incluant les indemnités pour déplacements internationaux, le cas échéant, et avant le prélèvement à la source.

(2) À sa demande, la rémunération totale payée à M. Niel est de 1 € symbolique par an (incluant la participation aux comités, les rémunérations ad hoc et les indemnités pour déplacements internationaux).

### 2.3.3.C PARTICIPATIONS EN ACTIONS ET EN RVLT (ARTICLE 15 DE L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT CE 980/2019)

#### NOMBRE D'ACTIONS, DE SO ET D'AP DÉTENUES PAR LES MEMBRES DU DIRECTOIRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Le tableau ci-dessous résume l'actionnariat des membres du Directoire le 31 décembre 2023 (incluant les actions détenues dans le fonds d'épargne de la Société).

Membres du Directoire	Actions Jumelées URW détenues <sup>(1)</sup>	SO non exercées	AP en cours d'acquisition
M. Jean-Marie Tritant	56 797	258 159	109 793
M. Fabrice Mouchel	40 696	188 470	82 345
M. Sylvain Montcouquiol	16 033	97 089	46 754
M. Vincent Rouget	45 000	–	–
Mme Anne-Sophie Sancerre	12 760	64 155	25 020

(1) Y compris les Actions Jumelées équivalant au nombre de parts détenues dans le Plan d'Épargne Entreprise.

### 2.3.3.D LES 10 ATTRIBUTIONS ET EXERCICES DE STOCK-OPTIONS ET D' ACTIONS DE PERFORMANCE LES PLUS IMPORTANTES (TABLEAU N°9 – RECOMMANDATIONS AMF)

#### LES 10 EXERCICES/ATTRIBUTIONS DE STOCK-OPTIONS DE PERFORMANCE LES PLUS IMPORTANTES EN 2023 (ARTICLE L. 225-184 DU CODE DU COMMERCE)

	10 attributions de SO les plus importantes en 2023 <sup>(1)</sup>	10 exercices de SO les plus importants en 2023 <sup>(1)</sup>
Nombre de SO attribuées/et de SO souscrites ou exercées <sup>(2)</sup>	141 498	n/a
Prix moyen pondéré	58,98 €	n/a
Plan RVLT 2017	–	–
Plan RVLT 2018	–	–
Plan RVLT 2019	–	–
Plan RVLT 2022	–	–
Plan RVLT 2023	141 498	–

(1) À l'exclusion des membres du Directoire.

(2) Le nombre d'attributions les plus importantes peut être supérieur à 10 dans le cas où plusieurs participants ont reçu le même nombre d'AP. Chaque année la liste des participants peut varier.

#### LES 10 ATTRIBUTIONS ET DISPONIBILITÉS D' ACTIONS DE PERFORMANCE LES PLUS IMPORTANTES EN 2023 (ARTICLE L. 225-197-4 DU CODE DE COMMERCE)

	10 attributions d'AP les plus importantes en 2023 <sup>(1)(2)</sup>	10 acquisitions d'AP les plus importantes en 2023 <sup>(1)(2)</sup>
Nombre d'AP attribuées/disponibles	94 316	38 303

(1) À l'exclusion des membres du Directoire.

(2) Le nombre d'attributions les plus importantes peut être supérieur à 10 dans le cas où plusieurs participants ont reçu le même nombre d'AP. Chaque année la liste des participants peut varier.

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

### 2.3.4 PLAN DE STOCK-OPTIONS, DE PERFORMANCE, D'ACTIONS DE PERFORMANCE, D'ACTIONS DE FIDÉLISATION ET ACTIONNARIAT SALARIÉ

La RVLТ en actions est un élément essentiel de la Politique de Rémunération du Groupe. Il s'agit d'un outil de fidélisation important, conçu pour renforcer la loyauté et l'engagement des participants dans la performance du Groupe, tout en harmonisant leurs intérêts sur les objectifs de création de valeur à long terme du Groupe et de ses actionnaires.

À compter de 2023, la RVLТ est composée de 3 instruments de rémunération en actions : des Stock-Options de Performance (SO) et des Actions de Performance (AP), toutes 2 soumises à des conditions de performance et de présence applicables à tous les participants, ainsi que des actions de fidélisation (AF) uniquement soumises à une condition de présence.

Alors que les SO et AP sont consenties aux collaborateurs et aux membres du Directoire en contrepartie notamment de leur exemplarité, de leur rôle clé au sein du Groupe et de leur contribution à long terme à la performance du Groupe, les AF sont exclusivement attribuées aux employés en dessous du Directoire et du Comité Exécutif, afin de contribuer à la fidélisation de nos meilleurs talents et de nos hauts potentiels aux niveaux intermédiaire et supérieur de direction. L'introduction des AF a été rendue possible par la résolution 23 de l'Assemblée Générale 2022, selon laquelle des actions assorties uniquement d'une condition de présence peuvent être attribuées tant que plus de 50 % de toutes les actions attribuées restent soumises à des conditions de performance. Cette résolution a été approuvée par 94,71 % des votes des actionnaires.

Le CS revoit chaque année le seuil en dessous duquel seules des AF sont attribuées, ainsi que le ratio entre le nombre de SO et le nombre d'AP reçues par chaque bénéficiaire au-dessus de ce seuil. Les attributions par bénéficiaire ne sont pas automatiques en nombre ou en fréquence. Elles varient d'une année à l'autre, tant en termes de participants qu'en termes d'instruments attribués. En 2023, il y avait 547 participants à la campagne de RVLТ, soit 20 % des salariés du Groupe.

Conformément au Code Afep-Medef, les obligations de conservation et d'investissement en actions applicables aux membres du Directoire sont exposées à la Section 2.3.1.A.

### 2.3.4.A PLANS DE STOCKS-OPTIONS DE PERFORMANCE, D'ACTIONS DE PERFORMANCE ET DE FIDÉLISATION

#### AUTORISATION PRÉALABLE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

L'Assemblée Générale des actionnaires autorise le Directoire à attribuer des SO, des AP, des AF et énonce les principes suivants :

- Une durée d'autorisation limitée à 38 mois ;
- Un montant maximum de l'enveloppe permettant de contenir strictement l'effet dilutif potentiel ;
- Un pourcentage maximum d'attribution pour le Président du Directoire ;
- Un pourcentage maximum d'attribution pour les membres du Directoire ;
- L'obligation de prévoir des conditions de présence et de performance ; et
- L'obligation de prévoir une période de référence pour la détermination de(s) condition(s) de performance.

#### DÉTERMINATION PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Annuellement, le CS, sur recommandation du CGNR :

- Détermine l'enveloppe globale de SO, d'AP et d'AF à attribuer en tenant compte des seuils fixés par l'Assemblée Générale, de l'effet dilutif potentiel pour les actionnaires et du coût financier de l'attribution pour le Groupe ;
- Fixe le nombre de SO et d'AP attribuées à chacun des membres du Directoire ; et
- Fixe les obligations de conservation et d'investissement en actions des membres du Directoire.

#### MISE EN ŒUVRE PAR LE DIRECTOIRE

Le Directoire détermine les modalités d'attribution des plans, et notamment :

- La liste des salariés participants et le montant de leur attribution, dans le cadre de l'enveloppe déterminée par le CS ;
- Les modalités et conditions du plan, notamment les conditions de présence ;
- Les conditions de performance pour les SO et AP ; et
- Le prix de souscription au moment de l'attribution des SO est exempt de toute décote et conforme aux règles énoncées dans le Code de commerce.



### 2.3.4.B CONDITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ATTRIBUTIONS DE STOCK-OPTIONS, D' ACTIONS DE PERFORMANCE ET D' ACTIONS DE FIDÉLISATION AUX SALARIÉS ET AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE

Les plans de SO et d'AP sont basés sur les principes suivants :

- Une période d'attribution stable et récurrente prohibant tout effet d'aubaine. En effet, conformément à l'article L. 22-10-58 du Code de commerce, aucune attribution ne peut intervenir :
  - Moins de 20 jours de bourse après (i) le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou (ii) une augmentation de capital social ;
  - Dans le délai de 10 jours de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés ou les comptes annuels sont rendus publics ; et
  - Dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux ont connaissance d'une information privilégiée et la date à laquelle cette information est rendue publique.
- Aucune décote sur le prix d'exercice des SO n'est autorisée ;
- Une condition de présence à l'exercice des SO et à la livraison des AP et des AF ;
- Des conditions de performance strictes, calculées sur une longue période (3 ans minimum), directement liées à la performance et à la stratégie à long terme du Groupe ;
- Un plafonnement des attributions au Président du Directoire et à chaque membre du Directoire ; et
- Un plafonnement de l'attribution globale pour limiter l'effet dilutif potentiel et le coût financier pour le Groupe.

### AUTORISATION EN COURS – EFFET DILUTIF POTENTIEL

- **Stock-Options de Performance** – autorisation en cours : l'autorisation de l'Assemblée Générale en vigueur pour le plan SO 2022 a été accordée le 12 mai 2021 (résolution n°25).
- **Action de Performance** – autorisation en cours : l'autorisation de l'Assemblée Générale en vigueur pour le plan AP 2022 a été accordée le 12 mai 2021 (résolution n°26).
- **Effet dilutif potentiel général** : le nombre total (i) de SO attribuées, mais non encore exercées ; (ii) d'AP attribuées, mais non encore acquises ; et (iii) de SO et d'AP qui peuvent être attribuées au titre de la partie non utilisée des enveloppes encore en vigueur, ne peut représenter un nombre d'actions supérieur à 6 % du capital social totalement dilué.

L'effet dilutif potentiel de ces instruments reste donc limité et géré par le Groupe. Si toutes les conditions de performance requises étaient remplies pendant la période spécifiée, et qu'aucune annulation ne devait survenir au cours de l'exécution du plan, cela représenterait 3,98 % du capital totalement dilué au 31 décembre 2023.

### CONDITION DE PRÉSENCE

Les SO, les AP et les AF ne peuvent être acquises que par les participants qui sont présents au moment de l'exercice ou de l'acquisition. Toutefois, elles resteraient valables en cas (i) de départ à la retraite, (ii) de cessation d'activité pour cause de décès ou d'invalidité (catégories 2 ou 3 prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ou équivalent selon la réglementation locale applicable) ou (iii) de décision explicite et justifiée du Directoire ou du CS dans des circonstances exceptionnelles.

### CONDITION DE PERFORMANCE

Le CS s'assure que la RVL favorise la performance globale et n'encourage pas la prise de risque excessive. Mesurer et prendre en compte les performances du Groupe sur le long terme permet d'harmoniser les intérêts des actionnaires avec ceux des participants, qu'ils soient salariés ou membres du Directoire(1). Les AP et SO seront soumises à un test unique portant sur leurs conditions de performance à l'expiration de la période de performance de 3 ans.

Chaque année, la RVL attribuée au membre du Directoire est conforme à la Politique de Rémunération applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier et approuvée par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale de l'année correspondante. Si la Politique de Rémunération n'était pas approuvée, l'octroi serait maintenu, mais il serait modifié pour être conforme à la dernière Politique de Rémunération en date approuvée par les actionnaires.

## 2. 2.3 Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

**2.3.4.C TRANSACTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX SUR LES ACTIONS DU GROUPE (ARTICLE 223-26 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF)**

Nom	Date	Nature de l'opération	Nombre	PrixUnitaire
<b>Membres du Directoire</b>				
<b>M. Jean Marie Tritant</b> Président du Directoire	21/03/2022	Actions de Performance définitivement attribuées	8 490	53,29 €
	04/05/2023	Souscription de parts du Plan d'Épargne Entreprise	2 314	40,29 €
<b>M. Fabrice Mouchel</b> Directeur Général Finance	21/03/2022	Actions de Performance définitivement attribuées	5 306	53,29 €
	04/05/2023	Souscription de parts du Plan d'Épargne Entreprise	2 314	40,29 €
<b>M. Sylvain Montcouquiol</b> Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable	21/03/2022	Actions de Performance définitivement attribuées	1 904	53,29 €
	04/05/2023	Souscription de parts du Plan d'Épargne Entreprise	2 314	40,29 €
<b>Mr Vincent Rouget</b> Directeur Général Stratégie et Investissement	23/06/2023	Achat d'actions	15 000	
	29/09/2023	Achat d'actions	10 000	
<b>Mme Anne-Sophie Sancerre</b> Directrice Générale Stratégie Client et Commerce	22/03/2023	Actions de Performance définitivement attribuées	2 024	53,29 €
	02/05/2023	Conversion d'actions au porteur en nominatif	1 694	
	04/05/2023	Souscription de parts du Plan d'Épargne Entreprise	292 86	40,29 €
<b>Membres du Conseil de surveillance</b>				
<b>M. Michel Dessolain<sup>(1)</sup></b> Membre du Conseil de surveillance	22/03/2023	Actions de Performance définitivement attribuées	6 898	53,29 €
	23/06/2023	Achat d'Actions	200	
<b>Membres du Comité Exécutif</b>				
<b>M. Bruno Donjon</b> Membre du Comité Exécutif	22/03/2023	Actions de Performance définitivement attribuées	2 024	53,29 €
	04/05/2023	Souscription de parts du Plan d'Épargne Entreprise	380 54	40,29 €
<b>Mr Jurn Hoeksema</b> Membre du Comité Exécutif	22/03/2023	Actions de Performance définitivement attribuées	1 072	53,29 €
	22/03/2023	Vente d'actions	626	
<b>Mme Christi Karandikar</b> Membre du Comité Exécutif	22/03/2023	Actions de Performance définitivement attribuées	1 428	53,29 €
	22/03/2023	Vente d'actions	404	
<b>M. Dominic Lowe</b> Membre du Comité Exécutif	22/03/2023	Actions de Performance définitivement attribuées	844	53,29 €
	22/03/2023	Vente d'actions	508	
<b>M. Scott Parsons</b> Membre du Comité Exécutif	22/03/2023	Actions de Performance définitivement attribuées	3 208	53,29 €
	22/03/2023	Vente d'actions	1 680	
<b>M. Jakub Skwarlo</b> Membre du Comité Exécutif	22/03/2023	Actions de Performance définitivement attribuées	980	53,29 €
	22/03/2023	Vente d'actions	514	
<b>M. David Zeitoun</b> Membre du Comité Exécutif	22/03/2023	Actions de Performance définitivement attribuées	2 144	53,29 €
	04/05/2023	Souscription de parts du Plan d'Épargne Entreprise	149 05	40,29 €

(1) M. Michel Dessolain était membre du Comité Exécutif avant d'être nommé au Conseil de surveillance de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2022.

## 2.4 ÉTHIQUE ET CONFORMITÉ AU SEIN DU GROUPE

### 2.4.1 ÉTHIQUE ET CONFORMITÉ : UNE EXIGENCE DE TOUS LES INSTANTS

L'éthique est l'une des valeurs fondamentales du Groupe, qui s'engage à travers son Code d'Éthique, mis à jour en décembre 2023, à mener ses activités de manière éthique, transparente et juste. Le Groupe applique le principe de « tolérance zéro » à l'égard de toutes pratiques contraires à l'éthique, comme les comportements inappropriés, irrespectueux ou illégaux, le harcèlement, la discrimination, la corruption, le trafic d'influence ou les violations des droits humains. Les politiques et procédures de conformité du Groupe reposent sur une approche basée sur les risques opérationnels et inhérents à son activité. Les procédures ont été instaurées afin de guider nos employés dans la mise en œuvre des politiques du Groupe.

Chez URW, chaque employé œuvre à la promotion des valeurs et règles d'éthique et de conformité.

Le top management fait également la promotion d'une culture de l'éthique et de la conformité *Tone from the top* dans les activités de URW, ainsi que de l'engagement collectif d'agir conformément à ses valeurs.

### 2.4.2 GOUVERNANCE DE LA CONFORMITÉ

URW a mis en place un solide programme de conformité afin de garantir une bonne gouvernance. À travers celui-ci, le Groupe s'assure que les exigences réglementaires locales sont respectées.

Le *Group Compliance Committee* (« Comité Conformité Groupe ») a la charge du pilotage de la conformité du Groupe aux lois et politiques applicables afin d'évaluer et remédier à toute déficience du programme de conformité en collaboration avec les Correspondants Conformité Locaux (CCL).

### DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE D'URW SE

Le Directoire d'URW SE est chargé, sous la supervision du Conseil de surveillance, d'assurer la conformité à l'ensemble des lois et réglementations qui s'appliquent au Groupe. Il relève également de la responsabilité du Directoire, du Conseil de surveillance et du Directeur Groupe de la Conformité (DGC) de sensibiliser régulièrement aux questions et enjeux de conformité. Le Directoire signale toutes les violations significatives des règles de conformité au Conseil de surveillance. Le Rapport annuel de conformité et, le cas échéant, les rapports d'incidents relatifs aux questions de conformité, sont portés à l'attention du Conseil de surveillance pour discussion.

### 2.4.3 LE CADRE ORGANISATIONNEL DE LA CONFORMITÉ

#### COMITÉ CONFORMITÉ GROUPE

Le Comité Conformité Groupe est composé de 4 membres dont le Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable (Président), le Directeur Juridique Groupe, le Directeur Groupe de la Conformité (DGC), et du Directeur Financier du Groupe.

Les principales responsabilités du Comité Conformité Groupe sont les suivantes :

- Prise de connaissance et évaluation du Rapport annuel de conformité du Groupe préparé par le DGC ;
- Formulation des recommandations sur le processus de *due diligence* présenté par le DGC ou le *Compliance Officer* d'URW N.V. (« CO URW NV ») concernant l'environnement d'éthique des affaires en cas d'entrée sur un nouveau marché ;
- Évaluation périodique de l'adéquation et de l'efficacité des procédures anti-corruption du Groupe avec le Directeur Juridique Groupe, le DGC, les Correspondants Conformité Locaux (plateforme européenne) et le CO d'URW NV (plateforme américaine), afin de proposer toute amélioration éventuelle ;
- Participation à la gestion de crise en cas de violation significative des règles de conformité ; et
- Recommandations ou prise de décisions concernant toute question liée à la conformité, y compris la promotion interne du sujet.

#### DIRECTEUR JURIDIQUE GROUPE

Au sein d'URW, les missions suivantes sont du ressort du Directeur Juridique Groupe :

- Identification des (nouvelles) questions de gouvernance d'entreprise ou des évolutions importantes sur le plan législatif et/ou des pratiques de gouvernance d'entreprise, conseil auprès du Directoire d'URW SE et du Comité de la Gouvernance et des Nominations ; et
- Supervision de la conformité réglementaire du Groupe, en liaison avec le DGC.

## 2. 2.4 Éthique et conformité au sein du groupe

### DIRECTEUR GROUPE DE LA CONFORMITÉ

Le Directeur Groupe de la Conformité (DGC) est nommé par le Conseil de surveillance d'URW SE sur recommandation du Président du Directoire. Pour assurer une indépendance totale, le DGC est rattaché au Président du Directoire et au Président du Conseil de surveillance. Il a la charge de toutes les questions relatives à la conformité au sein du Groupe. Le DGC assume la responsabilité directe de la plateforme européenne et supervise la plateforme américaine, en collaboration avec le CO URW NV. Le périmètre de responsabilité du DGC englobe :

- La conception et le suivi de la mise en œuvre du Programme de Conformité (y compris le Code d'Éthique, le Programme Anti-Corruption, la procédure de Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme, la procédure de Prévention des délits d'initiés et la procédure d'alerte) ;
- La promotion de la conformité à destination de tous les salariés et responsables ainsi que du Directoire et du Conseil de surveillance, par le biais de sessions d'informations, de formations en ligne et en présentiel ;
- La tenue et la mise à jour de la cartographie des risques auxquels est exposé le Groupe en matière de corruption ;
- La réalisation d'enquêtes sur de potentielles violations des règles de conformité, y compris celles signalées via l'URW *Integrity Line*, plateforme confidentielle d'alerte du Groupe ;
- La transmission de rapports réguliers au Comité Conformité Groupe, faisant état de la conformité du Groupe aux lois et réglementations applicables ;
- La mise en œuvre effective des décisions/recommandations du Comité Conformité Groupe et signaler tout écart ; et
- La publication et la présentation du Rapport annuel de conformité au Directoire et au Conseil de surveillance.

Outre les ressources et budgets dédiés, le DGC et le CO URW NV bénéficient du soutien du Responsable Conformité Groupe et d'un Réseau de Correspondants Conformité Locaux pour s'acquitter de leurs missions. Ils peuvent également solliciter l'appui et/ou la contribution de tous les départements du Groupe et notamment du département juridique Groupe, ainsi que l'aide de conseils externes.

### LE COMPLIANCE OFFICER D'URW NV

Le *Compliance Officer* d'URW NV (« CO URW NV ») soutient le DGC dans la mise en œuvre et le suivi du Programme de Conformité (y compris le Programme Anti-Corruption) au sein de la plateforme américaine. Le CO URW NV apporte un soutien particulier dans la mise en œuvre de la procédure *Know Your Partner* (*due diligence* des tiers). Afin de remplir ses missions, le CO URW NV peut demander le soutien, les conseils et/ou la contribution du Directeur Juridique des États-Unis.

### RÉSEAU DE CORRESPONDANTS CONFORMITÉ LOCAUX

Le Réseau de Correspondants Conformité Locaux (« CCL ») a vocation à sensibiliser aux questions de conformité au niveau local, dans les différentes régions où le Groupe est implanté, mais également de contribuer à la mise en œuvre locale des procédures de conformité, et d'en assurer le suivi. Les Correspondants Conformité Locaux apportent des conseils de premier niveau au personnel d'URW à l'échelon local, signalent au DGC un potentiel problème ou violation de conformité, proposent des améliorations adaptées à apporter aux politiques et procédures de conformité. Le Réseau des CCL est également chargé de la formation des employés occupant un poste dit « exposé », ainsi que de l'organisation de formations générales, à l'attention des employés de leur région, sur plusieurs sujets liés à la conformité.

### 2.4.4 PROGRAMME DE CONFORMITÉ

#### CODE D'ÉTHIQUE

Le Code d'Éthique décrit les valeurs et les principes que chaque salarié du groupe doit respecter dans le cadre de son travail. En décembre 2023, afin de garantir l'alignement des valeurs et des principes d'URW avec les derniers engagements pris, le code éthique a été mis à jour, en particulier les sections relatives aux Droits de l'Homme, à la diversité à l'équité et à l'inclusion. Une section sur la responsabilité sociale a également été ajoutée, afin de refléter l'évolution de l'ambition du Groupe en matière de développement durable, intégrant davantage ces objectifs au cœur des opérations de développement.

Le Code d'Éthique promeut également les valeurs d'intégrité et de transparence dans les activités quotidiennes du Groupe en interdisant strictement d'offrir ou de recevoir des sommes ou contreparties illégales et en exigeant des employés qu'ils se conforment aux lois et réglementations applicables. Le Code permet de rappeler expressément aux employés d'URW le principe de « tolérance zéro » appliqué à tous les comportements contraires à l'éthique.

Une campagne annuelle de formation (*e-learning*) est organisée pour sensibiliser les employés aux principes éthiques du Groupe et aux risques majeurs de non-conformité.

Le Code d'Éthique peut être consulté à l'adresse suivante : <https://www.urw.com/fr-fr/groupe/gouvernance/code-d-ethique>.

#### PLATEFORME D'ALERTE : URW INTEGRITY LINE

Tous les salariés et prestataires sont encouragés à signaler tout cas ou suspicion d'activité criminelle, toute violation, avérée ou présumée, des lois nationales et internationales, tout(e) menace ou préjudice porté(e) à l'intérêt général d'URW, ainsi que toute violation du Code d'Éthique du Groupe relative notamment à la corruption. Pour ce faire, le Groupe a mis en œuvre une plateforme d'alerte. La plateforme, hébergée par un fournisseur externe, est disponible 7 jours sur 7, 24 heures sur 24, partout dans le monde, dans toutes les langues parlées dans les pays où le Groupe a des activités (<https://urw.integrityline.org/>). La plateforme d'alerte permet le signalement anonyme et garantit la confidentialité totale des personnes qui effectuent un signalement. Conformément à la Procédure d'alerte du Groupe, il est strictement interdit de prendre des mesures disciplinaires, discriminatoires ou de représailles contre tout salarié ou toute autre personne qui communique de bonne foi des informations sur une violation avérée ou présumée. Si le DGC et le CO d'URW NV (pour la plateforme américaine) mènent les enquêtes, le Directoire se prononce sur l'incident en dernier ressort et porte la responsabilité de prendre les actions appropriées. Le DGC et le CO d'URW NV peuvent également solliciter l'aide du Réseau de Correspondants Conformité Locaux pendant leur enquête.

### 2.4.5 PROGRAMME ANTI-CORRUPTION

Le Programme Anti-Corruption (PAC) du Groupe vise à prévenir et lutter contre la corruption, le versement de pots-de-vin, ainsi que le trafic d'influence. Il a été conçu dans le but de veiller à la conformité au droit applicable, tel que la loi française Sapin II, la loi britannique anti-corruption (*UK Bribery Act*) et la loi américaine sur les pratiques de corruption à l'étranger (*Foreign Corrupt Practices Act*). Le PAC s'appuie notamment sur une cartographie des risques relative aux diverses activités du Groupe dans ses différentes régions d'implantation, tels que l'environnement réglementaire ainsi que les opérations et relations avec les tiers et partenaires commerciaux. Le Directoire d'URW SE applique de façon stricte le principe de « tolérance zéro » du Groupe au regard des violations du PAC.

### CARTOGRAPHIE DES RISQUES

La cartographie des risques de corruption du Groupe décrit les situations de risque potentielles et répond à différents critères propres aux régions où le Groupe mène ses activités, ainsi qu'aux opérations elles-mêmes. Les principaux domaines de risques sont le sponsoring/les donations, les investissements/les cessions, le développement et le processus d'achats. La cartographie du risque corruption a été revue et mise à jour en 2022 par un cabinet de conseil externe pour mieux répondre aux obligations issues de la loi Sapin II. La méthodologie employée pour concevoir la cartographie des risques a été documentée et des entretiens ont été menés au niveau du groupe et au niveau local pour valider et actualiser les scénarios de corruption pouvant être identifiés. Chaque scénario identifié est évalué localement et le risque est atténué par une mesure de contrôle interne existante et/ou un plan d'action sera adopté si nécessaire en cours.

### SYSTÈME D'ALERTE INTERNE

Le Groupe dispose d'une plateforme d'alerte hébergée par un fournisseur externe (*URW Integrity Line*), qui permet à l'ensemble du personnel et des prestataires de signaler de façon confidentielle et anonyme les incidents au DGC et au CO URW NV (pour la plateforme américaine). La procédure de recueil d'alerte et la plateforme sont accessibles à l'adresse : <https://urw.integrityline.org/>.

### PROCESSUS DE DUE DILIGENCE APPLICABLE AUX TIERS

Le Groupe a mis en place la procédure *Know Your Partner* (KYP) qui consiste à évaluer ses partenaires commerciaux en lien avec les risques opérationnels, légaux et de réputation identifiés au sein de la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence. La procédure KYP vise à évaluer le risque d'exposition du partenaire commercial à la corruption avant d'engager toute relation contractuelle.

Dans le cadre de la procédure KYP et de l'entrée en relation avec des tiers, le Groupe s'assure qu'une clause de conformité couvrant les dispositions anticorruption est insérée dans les contrats. La Clause de conformité dans les contrats permet de rappeler aux tiers l'engagement d'URW en matière d'éthique et de conformité.

### CONTRÔLES COMPTABLES

Le processus de prise de décision du Groupe est collectif en ce qui concerne les investissements, les cessions et les acquisitions d'actifs. Le Groupe applique le principe des « quatre yeux » pour le traitement des factures : une personne approuve le bon de commande, une autre personne approuve la facture.

Il existe en outre une séparation des tâches dans le processus de paiement. Les écritures manuelles comptables sont systématiquement vérifiées par le chef comptable, tandis que les comptes sont révisés par les Commissaires aux comptes.

### FORMATION

Afin de sensibiliser et d'ancrer la culture de la conformité dans le Groupe, une formation obligatoire portant sur l'éthique et la conformité, le Programme Anti-Corruption et le trafic d'influence est dispensée aux salariés. Au 31 décembre 2023, plus de 85 % des salariés du Groupe avaient suivi la formation.

En complément de la formation en ligne, les départements les plus exposés, identifiés dans la cartographie des risques de corruption (investissement, développement, affaires publiques et achats) sont tenus de suivre une formation en présentiel. Plusieurs sessions de formation ont été organisées à travers le Groupe et animées par les Correspondants Conformité Locaux dans les langues locales.

### MESURES DISCIPLINAIRES

Des mesures disciplinaires peuvent être prises à l'encontre d'employés d'URW en cas de corruption ou de violation du PAC avérées, conformément au principe de « tolérance zéro » du Groupe et aux lois applicables au niveau local.

### ÉVALUATION DU PROGRAMME ANTI-CORRUPTION

Afin de garantir le respect du PAC et d'assurer son amélioration constante, le PAC fait partie du périmètre de revue du département Audit interne qui procède à un examen régulier de l'application correcte de la procédure KYP.

### CADEAUX ET INVITATIONS

Conformément à la politique en matière de cadeaux et d'invitations, les frais d'hébergement et de promotion, aussi bien reçus que versés, doivent être donnés ou reçus sous d'autres formes que des espèces (ou équivalents), d'une valeur raisonnable, peu fréquents, autorisés par les lois locales, directement liés à la promotion des actifs, du savoir-faire, des produits ou des services du Groupe, liés à l'exécution d'un contrat ou à l'établissement/à la préservation de relations commerciales cordiales, en dehors de toute procédure d'appel d'offres ou dans le cadre de la politique RSE du Groupe. Ces montants doivent, le cas échéant, être approuvés et ne pas être donnés à des fins de corruption ou avec l'intention de bénéficier d'une contrepartie.

### SPONSORING ET DONATIONS

Les donations à des œuvres de charité, les projets à caractère social ou à but non lucratif comportent un risque de détournement de fonds ou d'actifs de grande valeur au profit d'un agent public ou d'une entité privée. Il convient donc d'être particulièrement prudent si une éventuelle donation est liée, d'une manière ou d'une autre, à un agent public. Toute donation excédant 15 000 €/\$/£ doit faire l'objet d'une validation préalable du Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable s'agissant des opérations en Europe et du Directeur Général Opérations États-Unis. Une liste annuelle des contributions relevant du sponsoring et des donations est conservée et suivie au niveau du Groupe.

## 2. 2.4 Éthique et conformité au sein du groupe

### 2.4.6 PRÉVENTION DU BLANCHIMENT ET DU FINANCEMENT DU TERRORISME

La procédure de prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme est en conformité avec les lois applicables. Conformément à cette procédure, les employés et leurs *managers* doivent être vigilants et réaliser une *due diligence* avant d'établir une relation commerciale. Ces vérifications comprennent l'identification du partenaire selon la procédure KYP, des éventuels bénéficiaires effectifs et des personnes politiquement exposées, sur lesquels il convient d'enquêter ainsi qu'une recherche sur les listes de sanctions. Une vérification des antécédents du tiers sera réalisée sur la base de données publiques.

La *due diligence* réalisée selon la procédure KYP consiste à effectuer des recherches sur les tiers par rapport aux listes de sanctions internationales et à envoyer un questionnaire qui doit être rempli et retourné par ces tiers, permettant ainsi au Groupe de déterminer l'identité de leurs bénéficiaires effectifs et actionnaires et d'apprécier leur respect des exigences légales, locales et régionales. L'équipe chargée de la conformité évalue ensuite, après avoir effectué certaines vérifications internes et externes, le risque lié à ces tiers et formule une recommandation aux opérationnels en charge de la relation, conformément aux politiques applicables et aux résultats de l'évaluation.

### 2.4.7 PROTECTION DES DONNÉES

Le Groupe URW collecte des données qui pourraient potentiellement avoir une valeur marchande plus élevée que des données similaires dans d'autres secteurs. De plus, la protection des données représente un enjeu majeur pour ses clients, collaborateurs, et partenaires et par la même pour le groupe URW. Conscient des risques de mauvaises utilisations possibles des données et de l'évolution de la législation à cet égard, URW travaille au maintien et à l'amélioration continue d'un programme de conformité efficace. Ceci contribuera à renforcer sa stratégie commerciale d'exploitation des données. Néanmoins, les projets technologiques et la dimension internationale du Groupe ne permettent pas d'éliminer tout risque potentiel en dépit des mesures mises en place.

Cet esprit de responsabilité s'impose lors de la mise en œuvre et du développement de l'expérience offerte à ses clients, dans un cadre propice à garantir la protection et l'exemplarité dans la gestion quotidienne des données personnelles collectées en conformité avec les réglementations nationales applicables.

Le Groupe s'est donc doté (i) d'une structure claire et efficace afin de disposer d'instances de gouvernance des sujets relatifs à la collecte, l'utilisation et la protection des données personnelles, (ii) d'un ensemble de procédures robustes pour mieux accompagner le traitement des données au quotidien, et (iii) d'une veille organisée pour assurer le meilleur niveau de conformité avec un contexte légal et réglementaire en perpétuel évolution.

#### 2.4.7.A UNE GOUVERNANCE CLAIRE ET EFFICIENTE DE PROTECTION DES DONNÉES

Alors que l'année 2018 était caractérisée par la mise en place de nombreuses mesures pour se conformer, dans les délais, avec la nouvelle réglementation relative à la protection des données personnelles (RGPD), l'année 2019 a été le premier exercice au cours duquel un premier retour d'expérience a pu être mené sur les mesures de conformité déployées et leurs effets.

Les années 2020-2023 ont été des années de consolidation et de premiers retours d'expérience mis à profit pour toujours améliorer ces mesures en place et la gouvernance du programme de conformité du Groupe sur les données personnelles. Certaines décisions des autorités nationales en Europe ont également apporté des clarifications et renforcé la pertinence du maintien à niveau des procédures du Groupe.

Cette recherche active de la conformité, qui représente un défi sans cesse renouvelé, repose sur une volonté managériale claire directement intégrée dans les différents services du Groupe. Il s'agit en effet pour le Groupe d'assurer le respect de ses obligations légales et réglementaires tout en accompagnant les initiatives marketing et commerciales, afin d'offrir des services toujours plus innovants à ses clients, partenaires et autres parties prenantes.

La gouvernance mise en place repose sur différents niveaux selon un principe d'escalade. Cette gouvernance s'organise autour :

- D'une *Data protection Officer* (« DPO ») Groupe qui :
  - Anime un réseau de correspondants locaux ou de DPOs locaux dans chaque pays d'Europe continentale où le Groupe est présent ainsi qu'au Royaume-Uni. Chaque correspondant local (dont certains ont le statut de DPO auprès des entités locales de protection des données) effectue une veille juridique et opérationnelle pour le pays dont il a la responsabilité. L'ensemble des correspondants se réunit tous les 2 mois dans un Comité dédié afin de partager les meilleures pratiques du marché ;
  - Coordonne la stratégie de protection des données personnelles avec le *Privacy Counsel* aux États-Unis en charge de la conformité des sujets avec les règles de protection des données applicables dans les états dans lesquels le Groupe opère, notamment le *California Consumer Privacy Act* dans l'État de Californie (États-Unis) ;
  - Surveille et assure, avec le soutien des juristes *corporate* et locaux ainsi que des correspondants locaux à la protection des données, la conformité aux réglementations sur la protection des données et, en particulier, au Règlement Général sur la Protection des Données (« RGPD ») – N°2016/679 ;
  - Met en place une approche transversale incluant l'ensemble des équipes potentiellement impliquées dans la gestion et la protection des données, en particulier l'IT, le marketing, le digital, le juridique et les ressources humaines ; et
  - Rend compte de ses actions, de ses conclusions et de ses recommandations au Conseil d'administration ou de surveillance.
- D'une gestion en mode projet permettant une approche *privacy by design* par les équipes en charge de projets ou services susceptibles d'impliquer la collecte ou l'utilisation de données personnelles (IT, RH, marketing, marques, juridique) ; et
- D'un Comité de Protection des Données a minima composé de la Directrice Générale de la Relation Client et du Retail, du Directeur Juridique Groupe, de la Directrice Juridique Europe Continentale, de la Directrice Groupe de l'engagement client, de la Directrice Groupe des services digitaux, du Directeur Groupe de la Data, du Directeur IT Groupe, de la DPO Groupe, de la Responsable de la cybersécurité et gouvernance IT Groupe, dont l'objet est de s'assurer de la bonne application de la stratégie et de la politique groupe relative à la protection des données, de procéder à la revue des évaluations d'impact de certains projets et des risques d'exposition des données collectées, de gérer et superviser les violations de données à caractère personnel et d'arrêter les mesures de réduction des risques jugées appropriées. Il peut également accueillir d'autres participants en fonctions des enjeux à traiter.



### 2.4.7.B GÉRER LA PROTECTION DES DONNÉES AU QUOTIDIEN DE FAÇON RESPONSABLE

Soucieux de ses responsabilités en la matière, le Groupe s'attache à assurer une protection efficace et un traitement raisonnable des données personnelles collectées.

#### UNE RIGUEUR AU QUOTIDIEN

Le Groupe URW s'efforce en permanence d'améliorer sa connaissance des outils et des typologies de traitement de données. Ces acquis sont utilisés pour déployer des mesures organisationnelles robustes dans le cadre de la gestion des projets.

Ces mesures organisationnelles s'appliquent aux nouveaux projets ou activités qui pourraient potentiellement conduire au traitement de données à caractère personnel, tout comme aux traitements déjà en cours. Ces mesures permettent de renforcer l'analyse et la prise en compte des risques, notamment en matière de sécurité et de traitement de données à caractère personnel. En particulier, l'analyse d'impact sur la protection des données (« AIPD ») est un outil important pour la mise en œuvre du principe d'*accountability*. Une AIPD est réalisée afin d'analyser les typologies de risques liés au projet ou à l'activité impliquant des données à caractère personnel et de recommander des mesures pour atténuer ou prévenir le(s) risque(s) identifié(s). Cette analyse est également utilisée pour garantir la prise en compte du principe de protection des données à caractère personnel dès la conception d'une application ou d'un traitement (*Privacy by design*). Il peut s'agir de recommandations visant à minimiser la quantité de données collectées au regard de la finalité poursuivie, de définir des périodes de conservation appropriées, de présenter des mentions d'information ou d'obtenir un consentement si nécessaire, de déployer des mesures de sécurité et de confidentialité des données.

En outre, des efforts importants sont mis en matière de sensibilisation et de formation sur la gestion des données personnelles : chaque collaborateur bénéficie d'une formation en ligne au RGPD et les départements les plus exposés se voient dispenser des formations présentielle personnalisées.

Le Groupe a mis en place une procédure de réponse à incident ainsi qu'une procédure de gestion des demandes d'exercice de droits des personnes concernées (accès, rectification et opposition, droit à la portabilité, retrait de consentement...). Le Groupe URW a d'ores et déjà déployé aux États-Unis un outil de gestion intégré permettant de répondre de façon rapide et adaptée aux demandes des personnes exerçant leurs droits en matière de données personnelles. Le Groupe déploiera cet outil en Europe au premier trimestre 2024.

Le Groupe a aussi mis en place un outil permettant de digitaliser le registre des activités de traitement ainsi que les analyses d'impact sur la vie privée. Le déploiement de cet outil au sein des pays est désormais effectif et vise à renforcer nos obligations d'*accountability* en matière de protection des données.

Cette gestion implique également le renforcement des relations du Groupe avec ses partenaires, fournisseurs et prestataires afin que ceux-ci s'engagent dans une démarche de conformité. Le Groupe a pour objectif de ne faire appel qu'à des sous-traitants qui fournissent des garanties quant aux mesures techniques et organisationnelles appropriées qu'ils mettent en place pour s'assurer que le traitement en lui-même et ses méthodes répondent bien aux exigences du RGPD et garantissent la protection des droits des personnes concernées.

#### UNE UTILISATION RAISONNÉE ET CONTRÔLÉE DES DONNÉES PERSONNELLES

Au-delà de la mise en place d'un cadre interne propre à assurer la conformité avec la réglementation, l'application effective dudit cadre fait l'objet d'un suivi régulier et de missions d'audit interne menées par les équipes dédiées du Groupe.

#### ACCOMPAGNER UN CONTEXTE LÉGAL TOUJOURS MOUVANT

Au-delà du Règlement Européen sur la Protection des Données à caractère personnel, chaque état membre de l'Union Européenne a interprété les dispositions du RGPD par l'édiction de normes nationales et par la jurisprudence élaborée par ses instances nationales (tribunaux et autorités locales de protection des données personnelles). Dans le même temps, le Royaume-Uni (du fait du Brexit) et certains États des États-Unis comme la Californie, dans lesquels le Groupe opère, ont mis en place leurs propres réglementations.

Cette multiplication des normes et des réglementation applicables conjuguée à des objectifs ou philosophies qui peuvent diverger rendent de plus en plus complexe le suivi des évolutions réglementaires. C'est un des défis qu'URW s'attache à relever au quotidien afin de maintenir une conformité globale tenant compte des spécificités locales.

## 2.5 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à l'article L. 22-10-20 du Code de commerce, lors de sa réunion du 7 mars 2024, le Conseil de surveillance a arrêté le rapport sur le gouvernement d'entreprise qui sera présenté à la prochaine Assemblée Générale, en même temps que les observations du Conseil de surveillance sur le rapport du Directoire et sur les comptes de l'exercice, étant précisé que ces observations sont exposées dans la Brochure de convocation à l'Assemblée Générale 2024.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise est inclus dans le troisième paragraphe du rapport de gestion présenté en Section 8.6.3.

# CHAPITRE 3

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

<b>3.1</b>	<b>FEUILLE DE ROUTE <i>BETTER PLACES</i></b>	<b>127</b>
<b>3.2</b>	<b>RAPPORT DE DURABILITÉ</b>	<b>139</b>
3.2.1	Informations générales (ESRS 2)	139
3.2.2	Informations environnementales	169
3.2.3	Informations sociales	221
3.2.4	Informations sur la gouvernance – Conduite des affaires	248
<b>3.3</b>	<b>FINANCEMENT VERT DES ACTIVITÉS DU GROUPE</b>	<b>252</b>
<b>3.4</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>263</b>



## 3.1 FEUILLE DE ROUTE *BETTER PLACES*

URW est pleinement engagé à jouer son rôle dans la transition environnementale, en concevant des espaces uniques et durables qui dynamisent la vie sociale et économique. Depuis plus de 15 ans, le Groupe s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de développement durable<sup>(1)</sup>, en commençant par la publication de son premier rapport de développement durable en 2007, suivi par une accélération en 2016 avec le lancement de *Better Places 2030*.

Le 10 octobre 2023, Unibail-Rodamco-Westfield a annoncé une mise à jour complète de la feuille de route *Better Places* et des objectifs qui y sont associés.

Cette feuille de route est plus que jamais intégrée dans le modèle économique d'URW. Elle guide le Groupe vers des opérations plus durables et génère de la valeur en tant que partenaire des villes en matière de régénération urbaine, de restructuration de bâtiments et au travers de projets de densification à usage mixte<sup>(2)</sup>.

*Better Places* s'appuie aussi sur la position unique du Groupe pour accompagner la transition du commerce en définissant des objectifs ambitieux et en apportant de la transparence en matière de performance environnementale pour ses centres commerciaux, tout en élargissant leur mix commercial d'une manière innovante.

URW crée des opportunités et de la valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes à travers son empreinte territoriale, en ligne avec l'ambition du Groupe de créer des espaces durables qui réinventent le vivre ensemble.

L'évolution de *Better Places* aboutit à la création d'une feuille de route solide, fondée sur la science. Elle constitue un engagement inédit d'URW qui démontre l'impact qu'URW peut avoir sur la transition environnementale des villes. En fixant des objectifs ambitieux qui couvrent l'ensemble de sa chaîne de valeur, URW a franchi un cap. En s'appuyant sur des efforts déjà accomplis en matière de réduction de nos émissions de CO<sub>2</sub>, le Groupe vise à aller encore plus vite et plus loin.

Claire et détaillée, la feuille de route *Better Places* inclut un objectif *Net-Zero* couvrant les Scopes 1, 2 et 3 dont la validation par l'initiative *Science Based Targets* a déjà été obtenue. URW est ainsi la première société d'immobilier commercial de l'Union européenne et la sixième société du CAC 40 à obtenir cette validation sur des objectifs *Net-Zero*. Les objectifs climatiques de *Better Places* sont également alignés sur le consensus scientifique du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC). Dans le cadre de cette nouvelle feuille de route, le Groupe élargit également ses objectifs environnementaux en mettant l'accent sur la biodiversité, l'eau, les déchets, l'adaptation au climat et ses objectifs en matière d'impact sur les territoires.

Composée de 3 piliers – *Environmental Transition, Sustainable Experience* et *Thriving Communities* – la feuille de route *Better Places* est intégrée dans l'ensemble du Groupe à l'échelle de ses centres, de son portefeuille d'actifs comme du siège. Elle s'appuie sur une gouvernance claire et elle est mise en œuvre avec le soutien de parties prenantes externes et de partenaires clés reconnus tels que Good on You, Bureau Veritas et WWF France.

*Better Places* permet à URW d'avancer sur la voie d'une véritable transformation, en créant de la valeur pour les citoyens et les collaborateurs du Groupe, ses partenaires et les villes, ainsi qu'en contribuant positivement à un futur commun.

Les engagements et les performances d'URW en matière de développement durable ont été constamment reconnus par des tiers au fil du temps, plaçant URW à l'avant-garde du secteur. Les évaluations ESG du Groupe par des agences de notation extra-financière ont été actualisées en 2023 :


- **GRESB** : avec un score de 90/100, URW a reçu une notation de « 5 étoiles » ;
- URW a également été reconnu comme un *leader* mondial de l'action climatique des entreprises par l'organisation à but non lucratif CDP, qui s'intéresse à l'impact sur l'environnement, en figurant sur la liste A du **CDP Climate Change** pour la sixième année consécutive ;
- **Notation d'entreprise ISS ESG** : URW a reconfirmé sa notation B en 2023 et a reçu à nouveau le statut « *Prime* » ;
- **Corporate Knights** : URW est inclus dans le classement 2024 *Global 100* qui rassemble les 100 entreprises les plus durables au monde ; et
- **Equileap** : URW a rejoint le top 100 mondial d'Equileap et le top 10 des entreprises françaises en matière d'égalité femmes-hommes.

Pour plus d'informations veuillez consulter la section 3.4.3 Résultats des notations ESG et inclusion dans les indices ESG.

(1) Le terme « développement durable » utilisé dans la déclaration de performance extra-financière (DPEF) fait référence, sans s'y limiter, à divers thèmes tels que l'empreinte environnementale (émissions de GES, énergie, eau, déchets, biodiversité...), la santé, les communautés locales, l'éthique et la gouvernance, les droits humains, l'égalité entre les hommes et les femmes, le dialogue avec les parties prenantes etc.

(2) Par exemple, le grand projet de régénération urbaine d'URW, Westfield Hamburg-Überseequartier, doit ouvrir en avril 2024. Transformant une partie centrale de HafenCity à Hambourg, le nouveau développement mêlera des boutiques, des hôtels, des restaurants, des espaces de loisirs, des bureaux, des logements et un terminal de bateaux de croisière, reliant les lieux de vie et de travail avec une offre de divertissement originale et des concepts de vente au détail innovants. Le développement à usage mixte jouera un rôle actif dans la transformation durable de Hambourg, en reliant des modèles de vie urbaine tournés vers l'avenir à l'identité de la ville développée historiquement.

3. 3.1 Feuille de route Better Places



## Scorecard

### Environmental transition

Avancées

●●● Réalisé    ●●○ En cours    ●○○ Non atteint

**ENGAGEMENTS**

Contribuer à la **neutralité carbone** globale, avec des **objectifs de zéro émission nette** approuvés par la SBTi sur les Scopes 1 et 2 d'ici 2030 et sur les Scopes 1, 2 et 3 à partir de 2050, avec une priorité claire vers la réduction des émissions de GES.

**OBJECTIFS CLÉ**

**OBJECTIFS NET ZERO**

	2022	2023	AVANCÉES
Réduction de <b>90 %</b> des émissions de GES (Scopes 1 et 2) <sup>(1)</sup> d'ici 2030	<b>-71,5 %</b>	<b>-81,1 %</b>	●●○
Réduction de <b>50 %</b> des émissions de GES (Scopes 1, 2 et 3) <sup>(1)</sup> d'ici 2030	<b>-41,3 %</b>	<b>-42,7 %</b>	●●○
Réduction de <b>90 %</b> des émissions de GES (Scopes 1, 2 et 3) <sup>(1)</sup> d'ici 2050			●●○
Réduire l'intensité énergétique de <b>50 %</b> <sup>(2)</sup> d'ici 2030	<b>-14,0 %</b>	<b>-30,1 %</b>	●●○
Développer les énergies renouvelables sur site avec un plan de 50 MWc en Europe d'ici 2030	<b>6,4 MWc</b>	<b>13,8 MWc</b>	●●○

**NEUTRALISATION DES ÉMISSIONS RÉSIDUELLES**


Développer des projets de **protection et de restauration de la nature** pour neutraliser les émissions résiduelles sur les Scopes 1 et 2 d'ici 2030<sup>(3)</sup> NOUVEAU

Le Groupe s'est engagé dans des projets de protection et de restauration en 2023. Les premières réductions de carbone sont attendues pour 2025/2026. ●●○

(1) En valeur absolue, à partir d'une référence de 2015.

(2) En kWh/m<sup>2</sup> de la consommation d'énergie pour les parties communes et les équipements communs divisée par la surface totale desservie en énergie à partir d'une référence de 2015.

(3) Les émissions résiduelles sont les sources d'émissions qui restent inchangées à la fin de notre plan de réduction.



## Scorecard

### Environmental transition

Avancées

Réalisé

En cours

Non atteint

### ENGAGEMENTS

Exploiter un portefeuille efficace et résilient qui minimise l'impact négatif sur les ressources et sur son environnement.

### OBJECTIFS CLÉ

		2022	2023	AVANCÉES
<b>DÉCHETS</b>				
<b>Zéro déchet</b> mis en décharge d'ici 2025		<b>32 %</b>	<b>25 %</b>	●●○
<b>Impliquer les locataires pour réduire les déchets</b> de 15 % d'ici 2030 <sup>(1)</sup>	NOUVEAU	<b>-9 %<sup>(2)</sup></b>	<b>-5 %</b>	●●○
<b>Atteindre un taux de recyclage de 70 %</b> d'ici 2030	NOUVEAU	<b>41 %</b>	<b>44 %</b>	●●○
<b>EAU</b>				
<b>100 %</b> des actifs situés dans des zones soumises à un stress hydrique devront disposer de solutions de réutilisation de l'eau <b>d'ici 2025</b> , et 100 % de ses actifs <b>d'ici 2030</b> <sup>(3)(4)</sup>	NOUVEAU	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	●○○
<b>Réduire l'intensité de la consommation d'eau de -20 %</b> par personne d'ici 2030 <sup>(5)</sup>		<b>-12 %</b>	<b>-13 %</b>	●●○
<b>BIODIVERSITÉ</b>				
<b>100 % de notre portefeuille met en œuvre des projets de renaturation d'ici 2030</b> <sup>(6)</sup>	NOUVEAU	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	●●○
<b>RISQUE CLIMATIQUE</b>				
<b>100 % des actifs exposés mettent en œuvre des mesures d'atténuation des risques d'ici 2030</b> <sup>(7)</sup>	NOUVEAU	<b>N/A</b>	100 % des plans d'action réalisés pour les actifs exposés en 2023.  Mesures d'atténuation à mettre en œuvre dans les années à venir.	●●○

(1) Par rapport à une année de référence 2019, pour les déchets des parties communes et privatives des centres commerciaux, À périmètre constant.  
 (2) Chiffre mis à jour ; le chiffre communiqué le 10 octobre 2023 était -10%.  
 (3) Dispositif ou solution de gestion au sein du centre commercial permettant de limiter la consommation d'eau du réseau public par la réutilisation et/ou l'utilisation des eaux grises/pluviales.  
 (4) Zones soumises à un stress hydrique telles que définies par le WWF dans le *Water Risk Filter* avec l'indicateur «Risque de pénurie d'eau».  
 (5) En L/visite à partir d'une année de référence 2019.  
 (6) Les projets de renaturation sont définis comme tout projet lié à l'amélioration de la biodiversité et de la biophilie à l'intérieur et à l'extérieur des centres commerciaux.  
 (7) Les actifs exposés sont définis à la suite d'une étude de Groupe identifiant l'exposition de nos actifs aux risques climatiques et leur importance pour URW.

Document d'Enregistrement Universel 2023 | UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

129

3. 3.1 Feuille de route *Better Places*

**Scorecard**  
**Environmental transition**

Avancées

●●● Réalisé    ●●○ En cours    ●○○ Non atteint

**ENGAGEMENTS**

Accélérer la **régénération urbaine** en concevant et en rénovant des ensembles urbains bas, connectés et inclusifs.

**OBJECTIFS CLÉ**

**DÉVELOPPEMENT**

**Réduction de 35 % des émissions de GES** liées à la construction<sup>(1)</sup>

2022	2023	AVANCÉES
-12,2 % (UE) 0 % (États-Unis)	-8,2 % (UE) -6,8 % (États-Unis)	●●○

**100 % de nos principaux projets de développement devant être certifiés au minimum BREEAM « Excellent »** (ou équivalent)<sup>(2)</sup>

2022	2023	AVANCÉES
100 %	80 %	●●●

**Obtenir un gain net de biodiversité pour tous nos projets de développement**<sup>(3)</sup>

2022	2023	AVANCÉES
100 %	100 %	●●●

**MOBILITÉ**

Accélérer le développement de la mobilité bas carbone, y compris au travers d' un plan de plus de **4 000 chargeurs de véhicules électriques en Europe**

2022	2023	AVANCÉES
1183 <sup>(4)</sup>	1236	●●○

Des défis tels que le changement climatique, les pénuries de ressources et les fractures sociales ont un impact de plus en plus direct sur les lieux de vie. La transition environnementale est désormais au cœur des préoccupations des villes qui déploient d'importants programmes en matière d'efficacité énergétique, d'adaptation climatique, de biodiversité, de mobilité et d'aménagement pensés pour les citoyens.

Transformer l'immobilier existant, créer des quartiers durables au cœur de la ville, concevoir et opérer des bâtiments intelligents et bas carbone est au cœur de l'ambition du Groupe. URW s'engage à accélérer la régénération urbaine en concevant et en opérant des espaces efficaces et résilients qui ont un impact positif sur l'environnement.

Avec l'évolution de sa feuille de route *Better Places*, URW va plus loin dans sa trajectoire *Net-Zero*, s'engageant à réduire les émissions de GES de 90 % pour les Scopes 1 et 2 et de -50 % pour les Scopes 1, 2 et 3 d'ici 2030, et à réduire les émissions totales de l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe, incluant le Scope 3 de 90 % d'ici 2050<sup>(5)</sup>. En plus de l'effort de réduction, URW neutralisera ses émissions résiduelles des Scopes 1 et 2 grâce à un investissement de 5M€ dans le *Climate Fund for Nature* de Mirova, ainsi qu'un investissement de 350 000€ sur 3 ans dans le « Fonds d'impact pour la nature » du WWF. Ces investissements participeront également aux actions d'URW pour la protection et à la restauration de la biodiversité à grande échelle.


Ces objectifs ont été approuvés par l'initiative *Science-Based Targets* en tant que trajectoire *Net-Zero* à l'horizon 2050 et sont conformes aux recommandations du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC) des Nations unies.

Grâce à des projets de restructuration de bâtiments existants et à de nouvelles opportunités commerciales dans la production d'énergie renouvelable et la recharge de véhicules électriques, le Groupe sera en mesure d'éviter des émissions de GES additionnelles.

URW travaille également avec les enseignes pour les aider à réduire leur consommation d'énergie, tout en mettant en œuvre un plan d'action global pour la mobilité afin de garantir une bonne connectivité des sites aux transports publics et la présence d'infrastructures adéquates pour la mobilité électrique.

URW est engagé à contribuer à la transformation des modes de vie pour préserver les ressources naturelles. Par conséquent, URW se fixe également de nouveaux objectifs ambitieux en matière de biodiversité, de gestion de l'eau et des déchets, le tout avec l'objectif de faire des sites du Groupe des vecteurs de la régénération urbaine et de la transition environnementale.

(1) En kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> construit, à partir d'une année de référence 2015.  
 (2) Certification environnementale équivalente dédiée aux projets de développement, y compris LEED.  
 (3) Le calcul du gain net de biodiversité sera effectué à l'aide de l'indicateur de biodiversité publié par DEFRA.  
 (4) Chiffre mis à jour pour prendre en compte uniquement les places mises à disposition pour les visiteurs  
 (5) Les 3 objectifs en valeur absolue se basent sur l'année 2015 comme année de référence.



## Scorecard

### Sustainable experience

Avancées

Réalisé

En cours

Non atteint

### ENGAGEMENTS

Améliorer et promouvoir la **performance de nos actifs en matière de développement durable** auprès de nos partenaires et visiteurs.

Évaluer, pour suivre et accroître la part de **l'offre durable et des marques orientées vers le développement durable** au sein de nos actifs.

Intégrer **des initiatives axées sur le développement durable** au cœur du parcours client.

### OBJECTIFS CLÉ

#### CERTIFICATION *BETTER PLACES*

10 actifs certifiés d'ici fin 2024<sup>(1)</sup>  
 100 % des actifs certifiés d'ici 2027<sup>(1)</sup>

NOUVEAU

2022

N/A

2023

N/A

AVANCÉES

●○○○

#### *SUSTAINABLE RETAIL INDEX*

Déployé sur **70 %** des revenus éligibles d'URW d'ici fin 2024<sup>(1)(2)</sup>  
 Déployé sur **100 %** des revenus éligibles d'URW d'ici fin 2027<sup>(1)(2)</sup>

NOUVEAU

N/A

57 %

●●○○

#### PARCOURS CLIENT INTÉGRANT LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

100 % des actifs organisent un **Westfield Good Festival** ou au moins une campagne ou un événement annuel de sensibilisation au développement durable d'ici 2025<sup>(1)</sup>

NOUVEAU

N/A

100 %

●●●○

Avec plus de 900 millions de visites par an dans ses centres commerciaux, le Groupe a une responsabilité dans la transition vers des modes de consommation plus durables.

La certification *Better Places* donnera aux visiteurs une vue d'ensemble de la performance durable de chaque centre commercial. Pour élaborer cette certification, le Groupe a directement collaboré avec Bureau Veritas et WWF France afin d'établir 94 critères essentiels qui englobent de nombreuses dimensions, tant environnementales que sociales, couvrant notamment la santé et la sécurité, l'énergie, le climat, l'eau, les relations avec les territoires, la mobilité, la biodiversité et la gestion des déchets. La certification a été finalisée en 2023 et sera déployée sur les premiers actifs en 2024.

Au delà de sa propre performance, URW veut aussi continuer à être le partenaire privilégié des marques et des locataires engagés dans la transition environnementale. Développé en collaboration avec Good On You, spécialiste reconnu de l'évaluation de durabilité des marques, et grâce à l'expertise critique de WWF France, le *Sustainable Retail Index* est une approche innovante et dynamique pour soutenir l'évolution du commerce vers un monde plus durable, en fournissant un éclairage sur les transformations durables des enseignes.

Ces programmes permettront au Groupe de satisfaire les besoins des consommateurs en garantissant que l'offre réponde à leurs attentes croissantes pour des lieux et des produits responsables. Pour répondre à cette demande, URW dispose également d'une large gamme d'événements, telles que le *Westfield Good Festival*. Cet événement phare met en relation les consommateurs autour d'expériences axées sur le développement durable et offre aux marques et aux enseignes un forum pour partager sur leur transition vers plus de durabilité.

(1) Actifs commerciaux européens existants.

(2) Revenus des loyers minimums garantis ; revenus éligibles dans les catégories suivantes : vêtements de mode, vêtements de sport, bijoux, sacs, chaussures et accessoires, santé et beauté, maison, culture et technologie, alimentation et boissons.

Document d'Enregistrement Universel 2023 | UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

131

3. 3.1 Feuille de route *Better Places*



## Scorecard

### Thriving communities

Avancées

●●● Réalisé    ●●○ En cours    ●○○ Non atteint

ENGAGEMENTS	OBJECTIFS CLÉ	2022	2023	AVANCÉES
Favoriser un <b>impact économique et social positif</b> au sein des territoires grâce à l'emploi, la formation et l'inclusion sociale.	<b>UN CATALYSEUR POUR L'IMPACT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL</b>			
	<b>15 000 personnes soutenues chaque année</b> grâce à des possibilités de formation, d'inclusion sociale et d'emploi <span style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px;">NOUVEAU</span>	N/A	N/A	●●○
Développer <b>une communauté de collaborateurs d'horizons divers, compétents et engagés</b> pour mener à bien notre ambition en matière de développement durable.	<b>UNE COMMUNAUTÉ INTERNE D'ACTEURS DU CHANGEMENT EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE DIVERSITÉ</b>			
	<b>100 % des collaborateurs d'URW<sup>(1)</sup> ont au moins un objectif annuel de développement durable</b>	100 %	99 %	●●○
	Chaque année, au moins <b>95 %</b> des collaborateurs d'URW ont suivi une formation en matière de développement durable	99 %	93 %	●●○
	Maintenir <b>40 %</b> de femmes dans les fonctions de direction	39 %	43 %	●●●
	Plus de <b>80 %</b> des collaborateurs participent à des programmes de volontariat solidaire dans les territoires d'ici 2025	62 %	49 %	●○○

En tant que lieux accueillants et inclusifs, qui rassemblent des citoyens de toutes origines, les centres commerciaux d'URW agissent comme des catalyseurs de la vie économique et sociale, favorisant ainsi la cohésion sociale.

Les centres commerciaux du Groupe, pensés pour les citoyens, jouent un rôle déterminant dans la régénération urbaine et dynamisent les territoires. À Paris, Londres, Hambourg ou New York, les centres sont au cœur du quotidien et de la vie des habitants. Ils proposent une offre innovante de boutiques, restaurants, divertissements et services, ainsi que des espaces verts, des services publics et des espaces de bureaux, des zones de *coworking* et de l'immobilier résidentiel.

Qu'il s'agisse de régénérer des friches industrielles en plein centre-ville ou de stimuler les investissements dans une zone commerciale préexistante, les projets d'URW engendrent des milliers d'emplois, tant directs qu'indirects et contribuent au dynamisme économique des villes et leur vitalité.

URW s'emploie également à renforcer son impact en développant dans les territoires des projets porteurs de sens et des partenariats qui soutiennent l'emploi, offrent des formations, favorisent l'inclusion sociale et améliorent l'accès à la santé et à la culture.

Le Groupe ayant créé son nouvel objectif de 15 000 personnes soutenues chaque année grâce à des possibilités de formation, d'inclusion sociale et d'emploi en 2023, les premières données de performance sont attendues pour la fin d'année 2024.

Cette approche s'enracine dans une culture d'entreprise profondément imprégnée des enjeux de développement durable, où les collaborateurs sont équipés pour devenir des acteurs du changement en matière de développement durable et de diversité.

Dans cette optique, URW fournit des formations axées sur le développement durable, entretient une culture interne qui intègre les objectifs de développement durable, et valorise les initiatives de bénévolat au niveau territorial. Aspirant à une plus grande diversité et inclusion, le Groupe se positionne comme un espace où chaque collaborateur peut contribuer activement à la transition écologique des villes et territoires.

(1) Parmi les salariés ayant des objectifs formalisés dans l'outil RH d'évaluation de la performance du Groupe.

## BETTER EVENTS 2030 – FEUILLE DE ROUTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DE VIPARIS

Viparis est gestionnaire de sites de Congrès & Expositions détenu conjointement avec la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Île-de-France. Cette activité se situe exclusivement en France et exploite les lieux de congrès et d'expositions du Groupe (voir la Section 1.4 Présentation de l'activité).

Avec plus de 10 millions de visiteurs par an, 800 événements et 12 sites<sup>(1)</sup>, Viparis a inscrit le développement durable dans ses valeurs et sa stratégie. Cet engagement est reconnu notamment par la certification ISO 20121, norme internationale de référence du secteur de l'événementiel, pour l'ensemble de ses sites depuis 2014. En 2017, en phase avec *Better Places*, Viparis a souhaité donner une nouvelle ambition à sa politique de développement durable à travers le lancement de son plan stratégique *Better Events Viparis 2030*. Elle est le fruit de l'écoute des parties prenantes internes et externes de Viparis, de la matérialisation de leurs apports dans une matrice de matérialité et de la réalisation de son premier bilan carbone pour l'année 2016. Tout en s'alignant sur les principaux piliers de la feuille de route *Better Places* d'URW, Viparis intègre les spécificités du secteur de l'événementiel et l'accès à des données solides pour définir l'année 2016 comme année de référence.

Révisée en 2021, cette politique de développement durable expose les principaux enjeux et engagements de Viparis pour les années à venir et s'articule autour de 3 piliers :

1. *Better for the Environment* : avec l'objectif de réduire ses empreintes carbone et écologique, Viparis vise à construire et exploiter des bâtiments durables, respectueux de la nature et de ses ressources, et favorise l'accessibilité de ses sites grâce à des moyens de transport durables et des solutions logistiques optimisées ;
2. *Better Heritage* : Viparis veille à ce que chaque événement laisse une empreinte positive grâce à une augmentation constante de services durables qu'elle propose en s'associant à des partenaires locaux partageant les mêmes idées ; et
3. *Better at Heart* : Viparis s'engage à faire évoluer et à valoriser ses employés, mais aussi à accueillir la diversité. L'initiative de développement durable de Viparis implique également tous les employés.

Fort de cette ambition, Viparis veut, par sa position de *leader*, contribuer à la transformation des pratiques de la filière vers plus de durabilité. Ces engagements lui permettent de contribuer aux objectifs de développement durable de l'ONU et de faire sa part à son échelle. Fin 2021, Viparis est devenu signataire de l'engagement *Net Zero Carbon Events*, une initiative internationale et volontaire du secteur de l'événementiel, rassemblant les parties prenantes de l'industrie pour construire une feuille de route à l'échelle de l'industrie vers le *Net-Zero* d'ici 2050, et des réductions d'émissions d'ici 2030 en conformité avec l'Accord de Paris. Par conséquent, en 2022 et 2023, Viparis a défini un nouvel objectif de réduction de 45 % des gaz à effet de serre d'ici 2030<sup>(2)</sup> par rapport à 2019, nouvelle année de référence. La politique de développement durable de Viparis est présentée dans un document dédié disponible dans la section développement durable du site internet de Viparis : [www.viparis.com](http://www.viparis.com).

(1) Le Carrousel du Louvre et le CNIT sont des actifs à usage mixte comprenant à la fois des zones de congrès et d'expositions ainsi que des zones de vente au détail, dont les chiffres de *reporting* ont tous été rapportés dans la catégorie des ventes au détail ; et il existe 2 sites de commercialisation (La Serre et Paris Convention Centre) qui font partie de l'actif Paris Porte de Versailles et sont inclus dans ses données publiées (voir la section 3.2.1.A.1 Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité).

(2) Tous les Scopes sont inclus, à l'exception des déplacements des visiteurs, conformément à la méthodologie des *Science-Based Targets*. L'objectif a été défini par une société internationale de conseil en climatologie, en utilisant la méthodologie de la SBTi (non soumise à la SBTi).

3. 3.1 Feuille de route *Better Places*



# Better for the Environment Viparis

ENGAGEMENTS	OBJECTIFS CLÉ	2022	2023	AVANCÉES
Participer à la neutralité carbone mondiale	<b>OBJECTIFS DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS GES POUR 2030</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>AVANCÉES</b>
		-0,16% 2022/2019 <sup>(1)</sup> -10% 2019/2016 Signataire du <i>Net Zero Carbon Events Pledge</i> <sup>(2)</sup>		
	Réduction des émissions de GES (scopes 1, 2 & 3)	Mission d'accompagnement pour déterminer les objectifs carbone alignés avec la méthodologie SBTi	-27% <sup>(1)</sup>	
	-45% des émissions GES en 2030 par rapport à 2019 (scopes 1 et 2)	-18%	-22%	
Gérer des bâtiments durables	Réduction de 40% de l'intensité énergétique en 2030 par rapport à 2014 <sup>(3)</sup>	-23%	-28% Audits énergétiques réalisés sur chaque site	
	Réduction de la consommation d'énergie en 2030 par rapport à 2014	-30%	-36%	
	100% des nouveaux bâtiments avec une certification environnementale <sup>(4)</sup>	100%	100%	
	Réduire les émissions carbone liées à la construction des halls/pavillons (à périmètre constant)		-49% EGES PCE <sup>(5)</sup>	
		<b>PROTÉGER ET PROMOUVOIR LA BIODIVERSITÉ</b>		
Respecter la nature et ses ressources	Réintroduire la biodiversité	100% des sites à intérêt écologique appliquant la charte Biodiversité Viparis  2 initiatives (nouveaux hôtels à insectes et nichoirs)  Signataire de la charte Paris Action Climat Biodiversité	100% des sites à intérêt écologique appliquant la charte Biodiversité Viparis  Réflexions menées pour définir une nouvelle ambition biodiversité	
	Sensibiliser le public et les collaborateurs aux enjeux concernant la biodiversité	Atelier de sensibilisation avec des enfants pour installer des hôtels à insectes	Participation au <i>World Cleanup Day</i>	

(1) 2020 et 2021 ont été des années inhabituelles en raison de la crise du COVID 19. En 2022, il y a eu une augmentation des émissions liées à la logistique. Hors émissions liées à la logistique et aux déplacements des visiteurs, en 2022, les émissions de GES ont été réduites de 9,59% par rapport à 2019. En 2023, il a été constaté une diminution des émissions liées aux déplacements des visiteurs en raison du nombre de visiteurs et d'un report modal concernant les moyens de transport utilisés. De plus, les émissions liées au fret ont également diminué en raison d'une réduction des distances parcourues par les véhicules utilitaires légers.

(2) Entre 2016 et 2019, à périmètre constant, les émissions de GES ont été réduites de 10%, tous scopes confondus.

(3) Le ratio d'intensité énergétique et l'indicateur de consommation d'énergie sont calculés sur la base de la consommation d'énergie et des mètres carrés par jour d'occupation d'une année civile (de janvier à décembre). L'Espace Grande Arche et l'Hôtel Salomon de Rothschild ont été retirés de ce calcul en raison de l'exploitation par un preneur pendant une longue période et des travaux de construction en cours. Les résultats 2023 sont sur la base de premières estimations.

(4) Hors rénovation. Certifications telles que BREEAM – niveau Très Bon et HQE – niveau Excellent.

(5) A périmètre constant, pour les émissions de GES relatives aux produits et équipements de construction pour le nouveau Hall 3 Paris Le Bourget.



Avancées

●●● Réalisé

●●○ En cours

●○○ Non atteint

**ENGAGEMENTS**

Respecter la nature et ses ressources (suite)

**OBJECTIFS CLÉ**

**LIMITER LES DÉCHETS ET LUTTER CONTRE LE GASPILLAGE ALIMENTAIRE**

Sensibiliser le public et les collaborateurs au tri des déchets

70 % des déchets recyclés d'ici 2030

2022

**2 initiatives :**  
*World Clean Up Day*  
Défi organisé sur la thématique du développement durable

2023

**5 initiatives :**  
Création d'une communication RSE publique au sein du Palais des Congrès de Paris

« Visites Développement Durable » organisées avec les collaborateurs

*World Clean Up Day*

Mise en place du recyclage des mégots de cigarettes

Installation de fontaines à eau à disposition des visiteurs

●●○

67 % de valorisation globale (dont 23 % de valorisation matière<sup>(1)</sup>)

71 % de valorisation globale (dont 26,8 % de valorisation matière<sup>(1)</sup>)

●●○

Soutenir une meilleure mobilité

**PROMOUVOIR UNE MOBILITÉ DOUCE**

Réduire les émissions GES liées au fret

Réduire les émissions GES liées aux déplacements des visiteurs avec 80 % des visiteurs arrivant par des moyens de transport plus durables (derniers kilomètres)

Logistique déportée<sup>(2)</sup>: **20** événements avec une logistique déportée complète. **546** véhicules légers ont été regroupés dans **66** semi-remorques, **480** véhicules en moins à l'arrivée au Palais des Congrès de Paris

Logistique groupée<sup>(2)</sup> mise en place au CNIT Forest

Développement d'un outil d'estimation automatique de l'empreinte carbone liée au fret

●●○

Mise en place d'un questionnaire WI-FI pour les visiteurs afin de déterminer le mode de transport utilisé pour venir en Ile-de-France, ainsi que sur les événements

75 % des visiteurs viennent en transports plus durables

●●○


73 % des visiteurs viennent en transports plus durables<sup>(3)</sup>

(1) En excluant Paris Le Bourget.

(2) Logistique déportée mise en place au Palais des Congrès de Paris et au CNIT Forest permettant des livraisons groupées et un transport plus durable entre l'entrepôt déporté et le site en lui-même.

(3) Pourcentage de visiteurs prenant des moyens de transport plus durables pour se rendre aux événements, une fois arrivés en Ile-de-France. Les modes de transports plus durables concernent : les transports publics, le vélo, la marche.

3.



**Better Heritage**  
Viparis

Avancées

Réalisé
 
 En cours
 
 Non atteint

ENGAGEMENTS	OBJECTIFS CLÉ	2022	2023	AVANCÉES
Proposer des services durables	Proposer des services durables	Mise en place du « Programme Impact » afin de développer de nouveaux services durables	4 nouvelles offres durables <sup>(2)</sup>	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span>
		Document « Accompagner l'événement Responsable » <sup>(1)</sup>		
Evoluer avec des partenaires responsables	100 % des appels d'offres gérés par le service des achats intégrant des clauses RSE <sup>(3)</sup>	81 % <sup>(4)</sup>	100 %	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span>
	Avoir une pondération de la RSE à 20 % dans les appels d'offres gérés par le service achats <sup>(3)</sup>	15 %	20 %	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span>
	Développement de l'intégration de la RSE dans des partenariats déjà existants	Mission réalisée pour développer les achats dans les secteurs protégés et les structures d'insertion (ESS)		
Impliquer le local	<b>DÉVELOPPER L'ANCRAGE TERRITORIAL</b>			
	Travailler avec des fournisseurs basés en Ile-de-France (ou France)	Près de 100 % <sup>(5)</sup>		<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span>
	Travailler avec des TPE et PME	50 % <sup>(5)</sup>		<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span>
	Accueillir de nouvelles startups à l'incubateur du French Event Booster	7 nouvelles startups <sup>(6)</sup>	7 nouvelles startups <sup>(7)</sup>	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span>
	Développer des partenariats avec des associations sur diverses thématiques	5 partenariats <sup>(8)</sup>	7 partenariats <sup>(9)</sup>	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span>

(1) Document listant les solutions plus durables de des sites et services. Formation de 100% des équipes commerciales, chefs de projet et du service exposants.  
 (2) Partenariat pour conseiller sur la réutilisation des matériaux et la gestion des déchets, offre de toilettes sèches mobiles, stand éco-conçu, mobilier éco-conçu.  
 (3) Hors catégorie CAPEX.  
 (4) Performance en 2022 réévaluée de 50 % à 81 %.  
 (5) Selon une étude réalisée en 2022 pour développer les achats dans les secteurs protégés et les structures d'intégration. Hors fournisseurs CAPEX. Cela comprend également les filiales françaises de groupes étrangers.  
 (6) Gel Express, Lomads, Hemett, Charlie Solution, Nefture, Promo Dev/XPLRR, Keru.  
 (7) ONYO, Circular Place, Boothsquare, Superconnectr, Native Spaces, Teazit, Drop'In.  
 (8) Nos Quartiers ont des talents, Ecole de la 2nde Chance, DEMAIN, ZeroWaste France and l'Institut Curie.  
 (9) Nos Quartiers ont des talents, Ecole de la 2nde Chance, Telethon, Le Refuge, Action Contre la Faim, Emmaüs Solidarité and Réseaux Action Climat.



**Better at Heart**  
Viparis

Avancées



**ENGAGEMENTS**

**OBJECTIFS CLÉ**

Enrichir l'expérience collaborateur

100 % des collaborateurs Viparis ont au moins un objectif annuel de transformation durable de l'entreprise<sup>(1)</sup>

2022

2023

AVANCÉES

100 %

99 %



100 % des nouveaux collaborateurs ont suivi une formation RSE dans l'année où ils ont pris leur fonction<sup>(2)</sup>

85 %

89 %



Participation des collaborateurs au World Cleanup Day et aux défis à impact social (dons à Emmaüs Solidarité, Téléthon, Le Refuge...)

World Clean Up Day – 43 Challenges – 182

World Clean Up Day – 46 Challenges – 241



Organisation d'enquêtes internes<sup>(3)</sup>

6,9/10

7,4/10



Viparis certifié *Happy Trainees*

100 %  
(4<sup>ème</sup> année consécutive)

100 %  
(5<sup>ème</sup> année consécutive)



Développer le bien-être au travail

Création d'un espace de convivialité à Paris Expo Porte de Versailles

Organisation d'ateliers Semaine Qualité de Vie au Travail (QVCT)

Déploiement de cantines digitales (Frichti)

Sessions de massages pour les collaborateurs

Nouveaux espaces de convivialité pour les collaborateurs



Distributions hebdomadaires de paniers de fruits

Mise en place de Viparis Awards

(1) Hors collaborateurs étant arrivés après le process d'évaluation.

(2) Collaborateurs ayant validé leur période d'essai uniquement (en CDI ou CDD, hors stage ou alternance).

(3) Sondages internes en relation avec les collaborateurs (Peakon).

3.



**Better at Heart**  
Viparis

Avancées



Réalisé



En cours



Non atteint

ENGAGEMENTS

Agir pour la diversité

OBJECTIFS CLÉ

**PROMOUVOIR L'ÉGALITÉ FEMME-HOMME**

Maintenir au moins 40 % de femmes dans des postes de management

2022

**42,7 %**  
(management)  
**43,2 %**  
(top management)<sup>(1)</sup>

2023

**43,3 %**  
(management)  
**46,9 %**  
(top management)<sup>(1)</sup>

AVANCÉES



Index égalité femme/homme supérieur à 90 %

**95 %**

**94 %**



**ACCUEILLIR L'INTERGÉNÉRATIONNEL**

100 % des nouveaux collaborateurs de moins de 30 ans parrainés à travers un système interne de parrainage

**100 %**  
parrainés

**100 %**  
parrainés



Partenariats avec les associations « École de la seconde chance » et « Nos Quartiers ont des talents » pour accueillir des stagiaires et leur présenter divers postes chez Viparis

**4**  
stagiaires



**DÉVELOPPER L'INCLUSION DU HANDICAP**

Sensibiliser les collaborateurs au sujet du handicap à travers des journées dédiées

Signature d'un accord handicap, approuvé par l'administration locale, avec un plan d'action défini

26 participants à des ateliers mêlant cuisine et handicap, ainsi qu' à la radio Vivre<sup>FM</sup> accompagnés de stagiaires en situation de handicap

Recrutement d'un athlète handisport

Sensibilisation au handicap durant la convention annuelle interne et accueil de stagiaires en situation de handicap pendant une journée



(1) Top management selon le système de grading Viparis.

## 3.2 RAPPORT DE DURABILITÉ

### INTRODUCTION

En prévision de la future directive 2022/2464 de l'Union européenne du 14 décembre 2022 modifiant le règlement n° 537/2014, la directive 2004/109/CE, la directive 2006/43/CE et la directive 2013/34/UE, en ce qui concerne le *reporting* sur le développement durable des entreprises (*Corporate Sustainability Reporting Directive* ou CSRD), URW s'est efforcé de manière proactive de veiller à ce que son rapport de durabilité 2023 s'aligne aussi étroitement que possible sur les exigences réglementaires en matière de publication attendues pour le *reporting* de l'année complète 2024 du Groupe, qui sera publié en 2025.

En plus de ce rapport de durabilité du Groupe (Chapitre 3 du Document d'Enregistrement Universel 2023 du Groupe), le modèle économique d'URW est présenté dans le Chapitre 1 « Présentation du Groupe ».

Toutefois, étant donné que la CSRD n'est pas appliquée pour cette année de publication, ce document contient toujours toutes les exigences de la déclaration extra-financière conformément à la transposition en droit français (par décret n° 2017-1265 du 9 août 2017) de la directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations extra-financières. Conformément aux exigences légales, les éléments détaillés de la déclaration de performance extra-financière sont présentés dans un tableau de correspondance en Section 8.6.3 Tableau de concordance du rapport de gestion.

En outre, toute une série de documents relatifs au développement durable, d'informations extra-financières et de politiques sont facilement accessibles au public. Ces ressources sont disponibles sur le site Internet institutionnel d'URW et fournissent des informations précieuses sur les efforts de l'entreprise en matière de développement durable et sur ses performances extra-financières. Cette initiative souligne la volonté d'URW de maintenir une communication ouverte avec ses parties prenantes et son engagement inébranlable en faveur des pratiques durables<sup>(1)</sup>.

### 3.2.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES (ESRS 2)

#### 3.2.1.A BASE DE PRÉPARATION

##### 3.2.1.A.1 BASE GÉNÉRALE D'ÉTABLISSEMENT DES DÉCLARATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ (ESRS 2 BP-1)

URW s'est efforcé d'aligner son rapport de durabilité aux normes européennes de *reporting* en matière de durabilité (*European Sustainability Reporting Standards* ou ESRS). Ces normes fournissent un cadre complet pour la publication d'informations extra-financières, traitant des questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

Le rapport de durabilité du Groupe repose sur une double approche de la matérialité, qui prend en compte à la fois l'impact d'URW sur l'environnement et la société, et l'influence des questions environnementales et sociales sur les performances de l'entreprise. Cette approche garantit que le rapport de durabilité est pertinent pour toutes les parties prenantes, y compris les employés, les investisseurs, les clients et les communautés au sein desquelles le Groupe opère. Elle comprend également une présentation des risques et des opportunités liés au développement durable auxquels le Groupe est confronté.

Pour préparer ce rapport, URW a recueilli et consolidé des données provenant de l'ensemble de ses activités et de sa chaîne d'approvisionnement. Le présent rapport de durabilité (sous l'angle de la DPEF) fait l'objet d'un audit, comme l'exige la réglementation avec un niveau d'assurance limité, comme le détaille le paragraphe consacré à l'audit ci-dessous.

Le rapport de durabilité d'URW comprend des informations réglementaires, des performances par rapport à tous les objectifs de *Better Places*, ainsi que des plans d'action pour atteindre ces objectifs.

#### PÉRIMÈTRE DU RAPPORT DE DURABILITÉ

Le rapport de durabilité a été préparé sur une base consolidée et intègre l'activité de Viparis (entièrement consolidée par URW). Les informations présentées dans le rapport de durabilité couvrent le périmètre consolidé d'URW, sauf mention contraire explicite, couvrant les pays où le Groupe opère : Autriche, République tchèque, Danemark, France, Allemagne, Italie, Pays-Bas, Pologne, Slovaquie, Espagne, Suède, Royaume-Uni et États-Unis.

Les règles détaillées de périmètre par famille d'indicateurs sont présentées dans les paragraphes suivants. Les exclusions du périmètre de *reporting* sont mentionnées dans la description de chaque indicateur ou en notes de bas de page le cas échéant.

(1) <https://www.urw.com/fr-fr/rse/documents-rse>.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### MÉTHODOLOGIE DE REPORTING D'URW

Pour établir son rapport de durabilité, URW s'est appuyé sur un outil de *reporting* dédié au développement durable, des outils de *reporting* opérationnel, des systèmes d'information sur les RH, ainsi que des systèmes de *reporting* financier. Ces outils complémentaires permettent de suivre les performances du Groupe et d'en informer ses parties prenantes.

Le Groupe perfectionne continuellement ses outils et processus de *reporting* afin d'améliorer la qualité et l'exactitude de ses données consolidées. Il est ainsi à même de gérer plus efficacement la collecte des données, de suivre et d'analyser régulièrement les performances à tous les échelons (site, région et Groupe), de comparer les résultats aux objectifs et de prendre les mesures correctives nécessaires.

Le cadre de *reporting* sur le développement durable du Groupe est revu et mis à jour chaque année afin d'en affiner la précision.

#### DÉFINITIONS ET MODES DE MESURE

Les indicateurs sont exprimés en valeur absolue ou sous forme de ratios pour traduire l'efficacité et des tendances comparables. Les ratios d'intensité sont calculés à l'aide de différents types de dénominateurs, en fonction du type d'information :

- Dénominateurs liés aux surfaces des actifs (m<sup>2</sup>) :
  - Surfaces exploitées desservies en énergie : la surface des parties communes et privatives alimentées en énergie gérée par les actifs. Ce dénominateur est utilisé pour calculer l'efficacité énergétique des actifs en exploitation (voir la Section 3.2.2.B.8 Consommation d'énergie et mix énergétique) et l'intensité carbone des opérations des Scopes 1 et 2 liées à l'énergie (voir la Section 3.2.2.A.9 Émissions brutes de GES des Scopes 1, 2 et 3 et émissions totales de GES) pour les centres commerciaux et les bureaux ;
  - Surface totale exploitée : surface totale des actifs existants, comprenant à la fois les parties privatives et communes. Ce dénominateur est utilisé pour calculer l'intensité carbone des opérations des Scopes 1, 2 et 3 liées à l'énergie, y compris les émissions des locataires (voir la Section 3.2.2.B.9 Émissions brutes de GES des Scopes 1, 2 et 3 et émissions totales de GES) ; et
  - Surface consolidée des bâtiments, correspondant à :
    - La surface locative brute (GLA) des sociétés propriétaires pour les centres commerciaux ; la surface totale selon périmètre de consolidation pour les bureaux ; et
    - La surface totale selon périmètre de consolidation pour les centres de congrès et d'expositions. Cette surface est utilisée pour calculer la couverture des données.

- Dénominateurs liés à l'intensité d'usage, adaptés à chaque activité :
  - Fréquentation des centres commerciaux : le nombre annuel de visiteurs arrivant à un actif ;
  - Occupants de bureaux : le nombre d'occupants pendant la période, correspondant à la capacité maximale des bureaux multipliée par le taux d'occupation de l'actif ; et
  - Surfaces occupées par jours d'occupation (m<sup>2</sup> JOCC) pour les centres de congrès et d'expositions : la surface annuelle totale cumulée occupée par les locataires lorsque les centres sont ouverts (y compris les phases de montage, d'exposition et de démontage d'une exposition).

À noter que dans les tableaux et graphiques publiés, la somme des composantes peut ne pas être égale au total en raison des écarts d'arrondis.

#### PÉRIMÈTRE DE REPORTING DES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIÉTAUX DES ACTIFS EN EXPLOITATION

Les indicateurs environnementaux et sociétaux relatifs aux opérations couvrent le périmètre d'actifs dans le portefeuille existant du Groupe, détenus, gérés par le Groupe et présents dans le portefeuille pendant un exercice et demi au moins à la date de clôture. Par défaut, ces informations couvrent toutes les catégories d'actifs du Groupe dans ses principales activités : Centres Commerciaux (commerce), Bureaux (activité bureaux en France) et centres de Congrès & Expositions (filiale Viparis en France). Lorsqu'un indicateur couvre un périmètre plus restreint, ceci est précisé dans sa description. Ce périmètre de *reporting* en matière de développement durable représente 93 % du portefeuille total d'actifs en exploitation du Groupe en surface (m<sup>2</sup>) en 2023.

#### EXCEPTIONS DE PÉRIMÈTRE POUR LES INDICATEURS LIÉS À L'ÉNERGIE ET AUX CERTIFICATIONS BREEAM IN-USE

Les indicateurs liés à l'énergie comprennent les types d'informations suivants : consommation d'énergie, intensité énergétique, émissions de GES des Scopes 1 et 2, et part des énergies renouvelables. Sont exclus du périmètre de *reporting* en matière de développement durable des indicateurs liés à l'énergie et aux certifications BREEAM *In-Use* les actifs qui font l'objet de travaux importants (surface locative nette impactée<sup>(1)</sup> > 1 000 m<sup>2</sup>) pendant la période de *reporting*, les travaux pouvant affecter la consommation d'énergie d'un actif de façon inhabituelle non représentative des opérations normales et compromettre la fiabilité et la comparabilité des données. Les actifs faisant l'objet de travaux importants sont réintégrés dans le périmètre de *reporting* en matière de développement durable des indicateurs liés à l'énergie 1,5 an après l'accomplissement des travaux. Ce périmètre de *reporting* pour les indicateurs liés à l'énergie représente 83 % du portefeuille total d'actifs en exploitation du Groupe en surface (m<sup>2</sup>) en 2023.

En pratique, en 2023, CH Ursynow est exclu des données publiées, tandis que les parties bureaux de Nacka Forum, Taby Centrum, Stadshart Zoetermeer, Stadshart Amstelveen, et la partie hôtel du CNIT (Hilton) ont été incluses dans les données publiées. Les couvertures des périmètres de *reporting* globaux de développement durable et liés à l'énergie qui en résultent représentent respectivement 93 % et 83 % du portefeuille total d'actifs en exploitation du Groupe en surface (m<sup>2</sup>) en 2023.

(1) Surface locative brute.

## ACTIFS EN EXPLOITATION INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DE REPORTING GLOBAL 2023 DES INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIÉTAUX

Type d'actifs	Région	Nombre d'actifs	Actifs	Déclaration des surfaces d'actifs pour les indicateurs standard d'intensité énergétique et carbone <sup>(1)</sup>	Dénominateurs des indicateurs d'intensité d'usage <sup>(2)</sup>	Surface consolidée des bâtiments <sup>(3)</sup>
Centres commerciaux	Autriche	2	Donau Zentrum (incluant Dux), Shopping City Sud (incluant Mux).	297 990 m <sup>2</sup>	31 486 766 visites	271 300 m <sup>2</sup>
	Europe centrale	8	Aupark, Centrum Cerny Most, Westfield Chodov, Metropole Zlicin, Westfield Arkadia, Galeria Mokotow, Galeria Wilenska, Wroclavia.	666 790 m <sup>2</sup>	102 033 079 visites	555 500 m <sup>2</sup>
	France	17	Aéroville, Westfield Carré Sénart, Carrousel du Louvre (incluant les espaces de congrès), CNIT (incluant CNIT bureaux et CNIT congrès), Westfield Euralille, Westfield La Part-Dieu (incluant Cours Oxygène), Westfield Forum des Halles, Westfield Les 4 Temps, Confluence, Westfield Parly 2, Rennes Alma, Westfield Rosny 2, So Ouest, La Toison d'Or, Ulis 2, Westfield Vélizy 2, Les Ateliers Gaîté.	1 156 192 m <sup>2</sup>	262 687 536 visites	1 197 022 m <sup>2</sup>
	Allemagne	8	Hofe am Bruhl, Pasing Arcaden, Paunsdorf Center, Ruhr Park, Minto, Palais Vest, CentrO, Gropius Passagen.	564 209 m <sup>2</sup>	77 081 176 visites	756 000 m <sup>2</sup>
	Pays-Bas	3	Stadshart Amstelveen, Stadshart Zoetermeer, Westfield Mall of the Netherlands.	233 416 m <sup>2</sup>	30 133 771 visites	227 400 m <sup>2</sup>
	Pays nordiques	4	Fisketorvet, Nacka Forum, Westfield Mall of Scandinavia, Taby Centrum.	371 598 m <sup>2</sup>	36 889 607 visites	303 500 m <sup>2</sup>
	Espagne	7	Bonaire, Equinoccio, Garbera, La Maquinista, Glòries, Parquesur, Splau.	228 915 m <sup>2</sup>	79 600 254 visites	445 500 m <sup>2</sup>
	Royaume-Uni	2	Westfield London, Westfield Stratford City.	392 879 m <sup>2</sup>	80 089 255 visites	424 700 m <sup>2</sup>
	États-Unis	15	Westfield Garden State Plaza, Westfield Topanga, Westfield Southcenter, Westfield Old Orchard, Westfield Valley Fair, Westfield UTC, Westfield Annapolis, Westfield Century City, Westfield Galleria at Roseville, Westfield Culver City, Westfield Montgomery, Westfield Fashion Square (Westfield Wheaton, Westfield Plaza Bonita, Westfield Oakridge.	630 615 m <sup>2</sup>	179 846 699 visites	1 114 400 m <sup>2</sup>
	Bureaux	France	4	Le Sextant, Trinity, Gaîté-Montparnasse, Pullman Montparnasse.	126 900 m <sup>2</sup>	4 836 occupants
Congrès & Expositions	France	6	Espace Champerret, Le Palais des Congrès de Paris (incluant Les Boutiques du Palais), Paris Nord Villepinte, Paris Le Bourget, Paris Porte de Versailles (incluant Paris Convention Centre et la Serre), Palais des Congrès d'Issy-les-Moulineaux.	55 008 271 m <sup>2</sup> JOCC	55 008 271 m <sup>2</sup> JOCC	632 481 m <sup>2</sup>

(1) Centres commerciaux et bureaux : voir la définition des mètres carrés exploités desservis en énergie à la sous-section « Définitions et modes de mesure » de la Section 3.2.1.A.1 Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité. Les mètres carrés desservis en énergie incluent uniquement les actifs du périmètre des indicateurs liés à l'énergie.

(2) Voir la définition des dénominateurs relatifs à l'intensité d'usage par activité à la sous-section « Définitions et modes de mesure » de la Section 3.2.1.A.1 Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité.

(3) Voir la définition de surface consolidée des bâtiments à la sous-section « Définitions et modes de mesure » de la Section 3.2.1.A.1 Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### PÉRIMÈTRE DE REPORTING POUR LES INDICATEURS SOCIAUX

Les indicateurs sociaux relatifs aux ressources humaines couvrent tous les employés du Groupe ayant un contrat de travail direct avec le Groupe, dans toutes les régions où le Groupe est présent et dans toutes les activités et filiales du Groupe, qu'elles soient situées aux sièges ou sur site : Centres Commerciaux (commerce), Bureaux (activité bureaux en France), centres de Congrès & Expositions (filiale Viparis en France) et Aéroports (États-Unis).

#### PÉRIMÈTRE DE REPORTING POUR LES INDICATEURS DE DURABILITÉ DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre de sa feuille de route *Better Places*, le Groupe s'est engagé à suivre ses performances en matière de développement durable au-delà du périmètre de ses opérations directes. Cela comprend notamment la mesure de sa performance en matière de développement durable dès la phase de conception des projets en cours de développement. Le *reporting* en matière de développement durable des ICP liés au développement couvre tous les projets dans le pipeline du Groupe, quel que soit leur type (nouveaux projets, gros entretiens, projets de rénovations et d'extensions), qui ont atteint un stade de développement suffisamment mature pour avoir mis en œuvre la feuille de route du développement durable du Groupe (projets engagés<sup>(1)</sup>) et qui dépassent les seuils suivants en termes de surface locative impactée nette minimale et de coût total d'investissement (CTI) :

- Pour l'Europe :
  - Projets de commerces ayant un CTI supérieur à 50 M€ ou une surface locative supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> ; et
  - Tous les autres projets (bureaux, centres de Congrès & Expositions) ayant un CTI de plus de 40 M€.
- Pour les États-Unis :
  - Tous les projets ayant un CTI supérieur à 100 M\$ ou une surface locative supérieure à 20 000 m<sup>2</sup>.

En 2023, le périmètre de *reporting* des ICP liés au développement couvrait 10 projets.

#### PÉRIMÈTRE DE REPORTING DE L'EMPREINTE CARBONE DU GROUPE

Dans le cadre de sa feuille de route *Better Places* et conformément aux normes de *reporting* des GES, le Groupe déclare ses émissions de GES au-delà du périmètre de ses activités directes.

En plus des Scopes 1 et 2, pour calculer son empreinte carbone totale y compris le Scope 3, Unibail-Rodamco-Westfield a choisi l'approche du « contrôle opérationnel » pour sa chaîne de valeur : consolidation de toutes les émissions de gaz à effet de serre liées aux opérations sur lesquelles le Groupe a l'autorité pour influencer et mettre en œuvre ses politiques opérationnelles. Les émissions de Scope 3 comprennent les émissions provenant de la production d'énergie non incluse dans les Scopes 1 et 2, des produits et services achetés, des biens d'équipement, des déchets sur site, des déplacements domicile-travail des collaborateurs, des voyages d'affaires, des investissements, du transport des visiteurs et des clients, ainsi que des actifs en *leasing* en aval (veuillez consulter la Section 3.2.2.B.9 Émissions brutes de GES des Scopes 1, 2 et 3 et émissions totales de GES pour plus d'informations).

La méthode employée pour quantifier les émissions carbone du Groupe est conforme à la norme ISO 14064-1, aux lignes directrices du GHG Protocol et à la méthodologie Bilan Carbone® de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie). Le bilan carbone du Groupe intègre les émissions des 6 gaz à effet de serre suivants désignés par le protocole de Kyoto : le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) ; le méthane (CH<sub>4</sub>) ; l'oxyde nitreux (N<sub>2</sub>O) ; l'hexafluorure de soufre (SF<sub>6</sub>) ; les hydrofluorocarbures (HFC) ; les hydrocarbures perfluorés (PFC), et par conséquent toutes les émissions de GES sont exprimées en équivalent carbone (CO<sub>2</sub>e).

Le périmètre du bilan carbone du Groupe a été défini comme suit :

- Périmètre organisationnel :
  - Actifs détenus et gérés : Centres Commerciaux, Bureaux et centres de Congrès & Expositions (règles de sélection identiques au périmètre de *reporting* des indicateurs environnementaux et sociaux pour les actifs existants susmentionnés) ;
  - Projets de développement : tous les nouveaux projets *greenfield/brownfield*, d'extension et de rénovation, quels que soient leur taille et leur stade de développement (périmètre plus large que le périmètre de *reporting* des indicateurs en matière de développement durable dans les projets de développement décrits ci-dessus) ;
  - Employés et siège du Groupe : tous les employés ayant un contrat de travail direct avec le Groupe (règles de sélection identiques au périmètre de *reporting* des indicateurs sociaux susmentionnés) ; et
  - Périmètre opérationnel : ensemble des activités pour lesquelles le Groupe dispose du contrôle opérationnel direct ou d'une capacité d'influence. Le détail des postes d'émissions comptabilisés dans le bilan carbone du Groupe est présenté dans la Section 3.2.2.B.9 Émissions brutes de GES des Scopes 1, 2 et 3 et émissions totales de GES.

#### PÉRIODE DE REPORTING ET ANNÉE DE RÉFÉRENCE

La plupart des données environnementales, sociales et sociétales sont reportées au 31 décembre de l'année de *reporting* échu, sur le périmètre d'une année civile. Toutefois, étant donné les exigences de calendrier pour la publication du Document d'Enregistrement Universel, certaines données environnementales sont communiquées sur une période continue de 12 mois (quatrième trimestre de l'exercice financier précédent et premier, deuxième et troisième trimestres de l'exercice écoulé) : consommation d'énergie, émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie (Scopes 1 et 2) et consommation d'eau. La feuille de route du développement durable *Better Places* établit l'année 2015 comme son année de référence pour mesurer les progrès réalisés par rapport aux objectifs liés à l'énergie et au carbone. Cette année de référence a été définie comme la dernière année disponible avec des données complètes pour *Better Places* 2030 lors de sa publication en 2016 et a été maintenue depuis lors à des fins de cohérence et de transparence dans la mesure de la performance et le *reporting*.

En ce qui concerne Viparis et l'activité de Congrès & Expositions, la feuille de route du développement durable *Better Events* 2030 établit 2014 comme son année de référence pour mesurer les progrès réalisés en matière d'énergie, et 2019<sup>(2)</sup> comme son année de référence pour ses objectifs liés au carbone.

(1) Depuis 2020, le périmètre de *reporting* des indicateurs liés au développement a évolué, afin de ne couvrir que les projets « engagés » (tels que définis à la Section 4.1.3 Projets de développement au 31 décembre 2023) et assurer un meilleur alignement entre le *reporting* et le calendrier de mise en œuvre par les projets des leviers en matière de développement durable de manière sécurisée. Cependant, le *reporting* relatif à l'empreinte carbone des projets de développement porte encore sur la majeure partie des projets « engagés » et « contrôlés » afin de saisir le périmètre complet des émissions de GES de Scope 3 liées au développement.

(2) 2016 était l'année de référence pour les objectifs de Viparis liés au carbone jusqu'en 2022. Ce changement est intervenu à la suite de son engagement à respecter l'engagement *Net Zero Carbon Events* et à utiliser les données les plus exactes.



## AMÉLIORATION CONTINUE DES DÉFINITIONS ET DE LA QUALITÉ DES DONNÉES

URW s'efforce en permanence d'améliorer la qualité et la comparabilité de ses données sur le développement durable, ainsi que leur alignement sur les normes et cadres de *reporting* externes. En conséquence, les méthodes de calcul des données et les données précédemment publiées ont fait l'objet des ajustements suivants.

### IDENTIFIER L'INCERTITUDE CONCERNANT LE BILAN CARBONE DU GROUPE

#### Émissions des Scopes 1 et 2

En ce qui concerne les émissions des Scopes 1 et 2, la méthodologie de *reporting* développée par le Groupe, les sources des données utilisées pour le calcul (factures pour la consommation d'énergie, données publiées des fournisseurs et données des pays pour les facteurs d'émission), ainsi que le long historique des données du Groupe publiées assurent un haut niveau de fiabilité des résultats présentés. De faibles marges d'erreur peuvent subsister, liées à :

- L'estimation de la consommation d'énergie dans certaines factures de fournisseurs d'énergie, ce qui peut entraîner des sous-estimations ou des surestimations. Ces écarts sont généralement résolus au cours de l'année suivante ; et
- Les facteurs d'émission de carbone fournis par les fournisseurs d'énergie sur la base de leur *mix* énergétique : ces facteurs sont généralement vérifiés et rendus publics, mais peuvent être publiés après la date de clôture du *reporting* URW. Dans ce cas, le facteur d'émission de l'année précédente est utilisé, ce qui garantit la cohérence des données sur le long terme.

#### Émissions de Scope 3

En ce qui concerne les émissions du Scope 3, les informations traitées ne peuvent être gérées que partiellement. C'est pourquoi une analyse qualitative des marges d'erreurs pour les 3 principaux postes, construction, exploitation et mobilité, est proposée ci-après :

#### Construction

Les marges d'erreurs peuvent être liées :

- À la qualité des données environnementales utilisées (*Environmental Product Declaration*) ;
- Aux quantités de matériaux utilisés pour chaque nouveau projet de développement ; et
- Au suivi de l'évolution des coûts de construction dans le temps (ratios économiques) pour l'approche de périmètre constant.

Afin de réduire l'incertitude, les quantités de matériaux utilisés sont interrogées par les responsables de la construction lors de l'analyse des produits (pour optimiser les coûts de construction et l'impact carbone).

#### Exploitation

Les marges d'erreur pour les sources d'énergie non gérées par le Groupe (énergie directement achetée et gérée par les locataires) peuvent être liées à la consommation d'énergie ou aux facteurs d'émission de carbone :

- Les consommations d'énergie privées sont calculées en utilisant les ratios du portefeuille du Groupe, lorsque le propriétaire fournit l'électricité directement aux locataires. Afin de limiter les incertitudes, l'échantillon est construit à partir des données d'électricité privée provenant d'environ 10 centres commerciaux en Europe et aux États-Unis en 2023 ; et
- Le *mix* énergétique exact que chaque locataire utilise n'est pas connu par le Groupe. Pour pallier cette inconnue, les facteurs d'émission de carbone sont calculés sur la base d'hypothèses conservatrices (facteurs d'émission résiduels).

#### Mobilité

Des marges d'erreurs peuvent être liées au nombre de visiteurs pour chaque site, à l'évaluation des parts modales, à l'évaluation des distances parcourues par mode de transport (zones de chalandise), à l'évaluation du taux d'occupation des voitures et enfin aux facteurs d'émission utilisés pour chaque mode de transport.

Pour renforcer la fiabilité des données collectées, le Groupe a mis à jour sa méthodologie et ses outils de *reporting* en 2019 : les évolutions de données supérieures à 5 % sont suivies et vérifiées. En outre, pour limiter les sources d'erreurs sur l'évolution des données, 3 des 4 paramètres énumérés ci-dessus ont été fixés, pour se concentrer uniquement sur la collecte et la vérification annuelle des données de parts modales reportées par le biais d'enquêtes marketing auprès des clients. Les autres paramètres sont mis à jour avec une fréquence moins importante.

#### Audit

Conformément à la législation applicable sur la publication d'informations de développement durable, les données et les indicateurs clés de performance de la déclaration de performance extra-financière du Groupe sont audités par un organisme tiers indépendant (voir rapport d'assurance à la Section 3.4.1 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière).

En 2023, l'audit comprenait une revue complète des données rapportées pour une sélection d'indicateurs par un échantillon de 9 actifs représentatifs du portefeuille du Groupe : Westfield London<sup>(1)</sup>, Westfield Centro<sup>(2)</sup>, Westfield Parly 2, Westfield La Part-Dieu, Westfield Gloriès, Westfield La Maquinista, Westfield Montgomery, Westfield Garden State Plaza et Westfield Wheaton. Les indicateurs ont été revus avec un niveau d'assurance modéré. La liste des indicateurs audités est détaillée dans le rapport de l'auditeur (Section 3.4.1 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière).

(1) Le périmètre audité ne concerne que les indicateurs de performance énergétique, à l'exception du gaz naturel.

(2) Le périmètre audité ne concerne que les indicateurs d'efficacité énergétique, les émissions carbone et le statut de la certification BREEAM (*Green Covenants*).

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

Le vérificateur tiers a également été chargé de conduire la vérification du *reporting* annuel lié aux obligations vertes émises par le Groupe. L'audit consiste à vérifier la conformité des actifs financés avec la série de critères d'éligibilité, concernant à la fois les phases de développement et d'exploitation, qui sont définis dans la procédure *Use of Proceeds* des obligations vertes (voir Section 3.3 Financement vert des activités du Groupe). Le *reporting* détaillé et les rapports d'assurance figurent dans la Section 3.3.2.G Rapports de l'organisme tiers indépendant sur les critères et indicateurs des obligations responsables.

#### CHAÎNE DE VALEUR DANS LE RAPPORT DE DURABILITÉ

Dans son rapport de durabilité, URW considère sa chaîne de valeur à travers une approche globale.

Pour URW, la chaîne de valeur désigne l'ensemble des activités, des ressources et des relations qui font partie intégrante du modèle économique du Groupe et de l'environnement externe dans lequel il opère. La chaîne de valeur d'URW englobe :

- **Les actifs en exploitation** : la chaîne de valeur comprend les activités et la gestion des locataires. Les activités comportent la gestion quotidienne de la propriété, la garantie que les installations sont bien entretenues et la résolution des problèmes éventuels. La gestion des locataires consiste à attirer et à conserver les locataires, à négocier les baux et à veiller à la satisfaction de ces derniers. Ces activités sont cruciales, car elles ont un impact direct sur les revenus générés par les actifs ; et
- **Les projets de développement** : il s'agit de l'ensemble des processus employés par le Groupe et sur lesquels il s'appuie pour développer ou rénover des actifs, depuis la conception initiale d'un projet jusqu'à son développement, sa gestion et sa vente ou son bail éventuel. Cela comprend l'étude de marché, l'acquisition de terrains, la conception et la planification, la construction, le *marketing*, l'activité locative, la gestion immobilière et, enfin, la cession ou le redéveloppement des actifs. Chacune de ces étapes ajoute de la valeur aux actifs immobiliers, et la valeur totale perçue par les parties prenantes (investisseurs, locataires et communauté) est la somme de ces étapes individuelles.

En outre, la chaîne de valeur d'URW prend également en compte les communautés dans lesquelles les biens immobiliers sont situés et les consommateurs finaux qui interagissent avec les biens immobiliers. Les activités d'engagement communautaire, telles que les partenariats locaux et les initiatives de développement communautaire, contribuent à la valeur sociale des actifs. Par ailleurs, les consommateurs finaux, qui peuvent être des visiteurs ou des clients des locataires, représentent également un élément clé de la chaîne de valeur. Leur expérience et leur satisfaction peuvent influencer le succès des locataires et, par extension, la performance des actifs.

En 2023, l'entreprise a réalisé une analyse de double matérialité, comprenant l'impact potentiel des questions de développement durable d'URW sur sa chaîne de valeur, et a élaboré des stratégies appropriées pour y remédier (veuillez consulter la Section 3.2.3.B.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur). URW prend en compte toutes ses principales parties prenantes dans le périmètre du rapport de durabilité. Cette approche inclusive garantit que les intérêts et les préoccupations de toutes les parties concernées par les activités de l'entreprise, des collaborateurs et clients aux investisseurs, fournisseurs et communautés au sein desquelles le Groupe opère, sont dûment pris en compte et traités.

Les politiques d'URW sont conçues pour couvrir toutes ses parties prenantes. Ces politiques, telles que le Code d'Éthique, la Politique des Droits Humains, la Charte Achats Responsables et la Déclaration sur la Santé et la Sécurité (voir les dernières versions disponibles sur le site Internet institutionnel d'URW<sup>(1)</sup>), décrivent les engagements et les responsabilités d'URW envers ses parties prenantes, et fournissent un cadre sur la manière dont l'entreprise entend mener ses activités de manière durable et responsable. En intégrant ces éléments dans son rapport de durabilité, URW démontre son engagement en faveur de pratiques commerciales durables et d'un engagement régulier des parties prenantes.

#### 3.2.1.A.2 PUBLICATION D'INFORMATIONS RELATIVES À DES CIRCONSTANCES PARTICULIÈRES (ESRS 2 BP-2)

Cette section présente les changements dans le périmètre de *reporting*, ainsi que les évolutions des périmètres de calcul, le cas échéant.

En 2019, les règles de périmètre pour le *reporting* des informations en matière de développement durable (présentées à la Section 3.2.1.A.1 Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité) ont été revues afin d'intégrer les changements liés à l'acquisition de Westfield. Afin de permettre la comparabilité des données, ces règles de périmètre actualisées ont été appliquées rétroactivement à la composition des portefeuilles des années précédentes : en particulier, les chiffres de l'année de référence 2015 ont été recalculés en conséquence.

Des modifications du périmètre de *reporting* peuvent aussi intervenir du fait de la prise d'effet ou de la fin de mandats de gestion, d'acquisitions ou de cessions d'actifs, de développements de nouveaux actifs, de rénovations ou d'extensions majeures. Pour comparer les données d'une année à l'autre, un périmètre « constant » est utilisé pour calculer les évolutions des données : le périmètre constant correspond à un périmètre restreint d'actifs qui sont à la fois présents dans les périmètres de *reporting* en matière de développement durable (tels que définis à la 3.2.1.A.1 Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité) de l'année 2023 et dans celui de l'année 2022. Il est utilisé pour évaluer l'évolution d'un indicateur dans le temps, sur la base d'un portefeuille comparable. Le périmètre de *reporting* constant de la période 2022-2023 représente 91 % de la surface totale du portefeuille existant 2023 (m<sup>2</sup>).

(1) Accessibles à la section « Politiques » de [urw.com/fr-fr/rse/documents-rse](http://urw.com/fr-fr/rse/documents-rse).

En 2023, la référence de 2015 a été mise à jour pour tenir compte de 2 changements distincts :

- Périmètre : les actifs pris en compte jusqu'à présent pour la référence de 2015 n'étaient pas entièrement alignés sur la définition actuelle des périmètres RSE et Énergie pour le *reporting* annuel. Le périmètre des actifs pris en compte pour le bilan carbone du Groupe a ensuite été mis à jour ; et
- Données : des recherches ont été effectuées par les équipes d'actifs sur les données liées à l'énergie de 2015 (qui étaient incohérentes sur certains actifs) et ont conduit à des mises à jour.

Cette mise à jour a entraîné une diminution de 1,2 % du bilan carbone des Scopes 1, 2 et 3 pour l'année 2015.

En 2022, Viparis a établi l'année 2019 comme nouvelle référence pour le *reporting* de ses émissions de GES, en remplacement de la précédente référence de 2016. Cette nouvelle référence est plus pertinente en termes de méthodologies utilisées pour calculer les émissions de GES de Viparis (les émissions provenant de la logistique sont recueillies au moyen d'un processus d'enregistrement des véhicules, au lieu d'utiliser une estimation). En outre, une nouvelle référence était nécessaire pour définir de nouveaux objectifs conformément à la méthodologie SBTi.

### 3.2.1.B GOUVERNANCE

#### 3.2.1.B.1 LE RÔLE DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE (ESRS 2 GOV-1)

##### 3.2.1.B.1.1 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET LEUR ACCÈS À L'EXPERTISE ET AUX COMPÉTENCES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La structure de gouvernance d'URW SE est décrit en détail à la Section 2.2 Organes de direction et de contrôle.

#### DIRECTOIRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, le Directoire est composé de 5 membres et est présidé par Monsieur Jean-Marie Tritant. Pour plus d'informations veuillez consulter à la Section 2.2.1.A La composition du Directoire. La part des femmes au sein du Directoire est de 20 % (1 sur 5).

En plus de superviser les départements des ressources humaines, du développement durable et des technologies de l'information, Sylvain Montcouquiol, Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable, supervise la mise en œuvre de la feuille de route *Better Places (Environmental transition, Sustainable experience et Thriving communities)*. Pour plus d'informations veuillez consulter la Section 2.2.1 Le Directoire.

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

La composition du Conseil de surveillance (CS) est décrite en détail dans la Section 2.2.2.A.2 Composition du Conseil de surveillance.

Les compétences et les aptitudes des membres du CS sont décrites à la Section 2.2.2.A.3 Politique de diversité des membres du conseil de surveillance : où une matrice d'expérience détaillée est fournie. L'accent est mis sur les 9 compétences essentielles identifiées pour exercer au mieux les fonctions du CS, compte tenu de la nature et du périmètre des activités principales de la stratégie du Groupe, la compétence ESG/développement durable faisant partie de ces 9 aptitudes essentielles.

90 % (9/10) des membres du CS ont été qualifiés d'experts en ESG/développement durable, ces compétences spécifiques (compétences en matière sociale, environnementale, climatique et de gouvernance, et en matière de développement durable) étant davantage développées dans les biographies des membres du CS (voir Section 2.2.2.A.3 Politique de diversité des membres du conseil de surveillance). Il a été discuté et décidé au sein du CGNR et du CS de recruter en priorité des membres du CS ayant une solide expertise en matière de ESG/développement durable afin de s'assurer qu'ils puissent gérer efficacement les stratégies de ESG/développement durable proposées par le Directoire.

Par conséquent, le CS dans son ensemble représente un large éventail d'expertise ESG/développement durable, ayant dans leurs autres/anciennes fonctions ou étant actuellement responsables entre autres : de la finance durable et des plateformes de fonds d'impact, de la mise en œuvre de stratégies ESG avec des valeurs environnementales (notamment sur la réduction du bilan carbone, la stratégie *Net Zero Carbon* ou la transition énergétique), des développements durables, des cycles de ressources, des indicateurs extra-financiers, des normes de développement durable, du capital humain, de la certification environnementale des projets de développement, et de la relation avec les investisseurs institutionnels en actions. Certains d'entre eux siègent également dans des clubs ESG, dans d'autres conseils ou dans des comités ESG, stratégiques ou de pilotage, et/ou occupent des postes de direction où ils ont des responsabilités en matière d'ESG et de développement durable. Dans leurs différentes fonctions, ils veillent également au respect de la conformité et de l'éthique des affaires, à la stratégie et aux pratiques en matière de responsabilité sociale des entreprises, à la garantie de la non-discrimination, à la supervision de la diversité et de la gestion des talents, notamment la gestion du changement et le *reporting* y afférent.

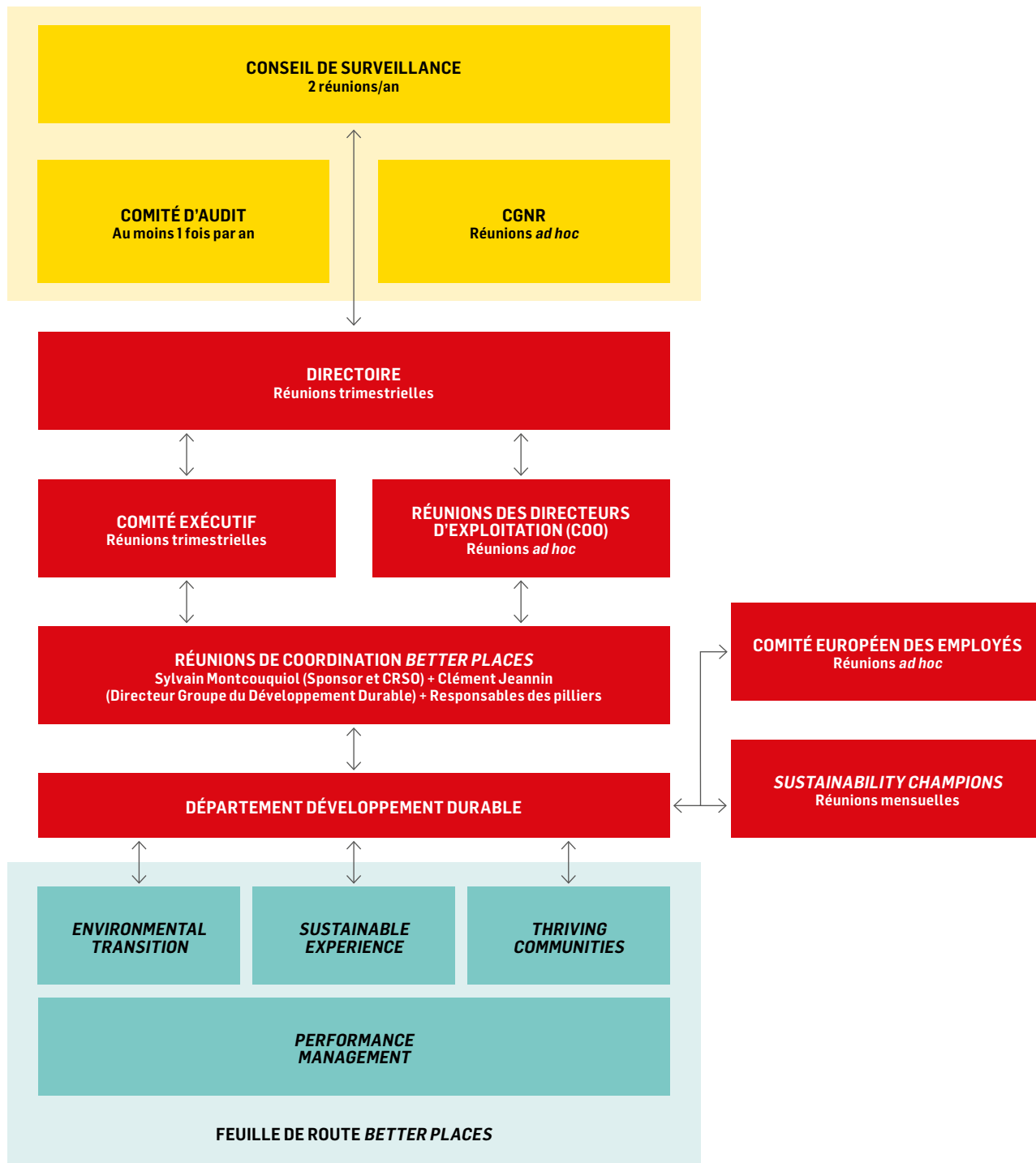
3. 3.2 Rapport de durabilité

**3.2.1.B.1.2 RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

La gouvernance du développement durable et le programme *Better Places* s'articulent autour de 2 priorités :

- Suivre la performance de développement durable en s'assurant que les objectifs du programme *Better Places* sont pleinement intégrés aux processus d'affaires et de prise de décisions du Groupe ; et
- Mobiliser l'ensemble des parties prenantes et des employés du Groupe pour atteindre collectivement les objectifs de la feuille de route *Better Places*.

Sujet central au sein de la feuille de route *Better Places*, le changement climatique est totalement intégré à la gouvernance du développement durable décrite ci-dessous :



La gouvernance du développement durable s'organise autour des instances suivantes :

- Le Conseil de surveillance (CS), comprenant deux comités (le Comité d'Audit ainsi que le Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations, CGNR), supervise le programme de développement durable dans le cadre de ses rapports d'activité réguliers et échange sur la feuille de route du développement durable lors de ses sessions stratégiques.
- Le Comité d'Audit reçoit des informations complètes sur les questions de développement durable. Il supervise le processus de *reporting* sur le développement durable, l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques en matière de développement durable et, le cas échéant, les audits internes relatifs au *reporting* sur le développement durable.
- Le CGNR supervise les questions sociales et de gouvernance. Cela comprend des données sur la politique de diversité d'URW, ainsi que sur les pratiques sociales et de gouvernance, la conformité, l'éthique et les ressources humaines. Il examine et évalue régulièrement l'efficacité des actions mises en place et procède aux ajustements nécessaires pour améliorer les performances du Groupe. Cette approche garantit que les questions sociales et de gouvernance sont intégrées dans la stratégie d'URW, favorisant ainsi la création de valeur à long terme pour toutes les parties prenantes.
- Le Directoire et le Comité Exécutif (CE) agissent en tant que Comité de pilotage de développement durable du Groupe en définissant la stratégie et les politiques clés du Groupe, mais aussi en supervisant la mise en œuvre du programme de développement durable. Ils sont chargés de faire progresser la feuille de route du développement durable *Better Places* d'URW et ils participent activement au processus de prise de décision concernant les initiatives de développement durable, en veillant à ce que les activités commerciales du Groupe s'alignent sur son engagement en faveur du développement durable. Ils rendent compte des avancées et des résultats au CS. Le Directoire et le CE sont présidés par le Président du Directoire.
- Les Directeurs Généraux Opérations (COOs) sont membres du Comité Exécutif, mais il peut arriver que des réunions spéciales soient convoquées. Ces réunions servent à les informer sur des thèmes spécifiques qui nécessitent une contribution, un déploiement et une approbation au niveau local. Cette approche garantit que toutes les régions géographiques d'URW sont intégrées dans le processus de prise de décision en matière de développement durable.

- Les réunions de coordination *Better Places* regroupent Sylvain Montcouquiol<sup>(1)</sup>, Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable (CRSO) et membre du Directoire, Clément Jeannin, Directeur Groupe du Développement Durable, et les responsables des piliers de la feuille de route *Better Places*. Ces réunions sont consacrées au suivi du plan d'action de la feuille de route *Better Places* et assurent la coordination entre toutes les fonctions et les zones géographiques.
- Une équipe dédiée au développement durable est chargée de superviser et d'accompagner la mise en œuvre de la feuille de route du développement durable au sein du Groupe. Cette équipe développe des outils et des méthodologies. Elle soutient et forme d'autres équipes centrales, mais aussi celle des pays/régions. Elle partage les meilleures pratiques et mesure la performance en matière de développement durable pour rendre compte régulièrement des résultats et des progrès réalisés.
- Les *Sustainability Champions* jouent un rôle crucial dans l'avancement de la feuille de route *Better Places*. Ils servent d'interlocuteurs et de références au niveau local, coordonnent les efforts en matière de développement durable et traitent toutes les questions spécifiques qui se posent au niveau local. Ces champions font le lien entre les équipes du Groupe et les équipes locales, et veillent à ce que les politiques définies au niveau du Groupe soient utilisées de manière adéquate dans toutes les zones géographiques. Cette structure permet une circulation fluide des informations et garantit que les pratiques de développement durable sont mises en œuvre de manière cohérente dans l'ensemble de l'organisation. Ils participent à des réunions mensuelles avec l'équipe chargée du développement durable au sein du Groupe. Ces réunions servent de plateforme aux champions pour se tenir au courant des dernières initiatives de développement durable, partager les meilleures pratiques et coordonner leurs efforts. Cette interaction régulière permet de s'assurer que tous les champions sont alignés sur les objectifs de développement durable du Groupe et peuvent les mettre en œuvre efficacement au niveau local.
- Le *European Employee Committee* (EEC) joue également un rôle dans la mise en œuvre de la feuille de route *Better Places*. Le EEC est informé et/ou consulté par le biais de réunions *ad hoc* afin de garantir que les représentants des collaborateurs sont correctement intégrés dans la gouvernance globale, ainsi que dans la mise en œuvre du programme *Better Places*. L'implication du EEC souligne l'engagement d'URW en faveur de la transparence dans la poursuite de ses objectifs de développement durable.

(1) Rattaché directement au PDG.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### 3.2.1.B.2 INFORMATIONS TRANSMISES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE DE L'ENTREPRISE ET QUESTIONS DE DURABILITÉ TRAITÉES PAR CES ORGANES (ESRS 2 GOV-2)

Le développement durable est une composante essentielle de la stratégie d'URW et au cœur du modèle économique du Groupe. Le développement durable est suivi directement au niveau du CS, lors de toutes ses sessions plénières, étant donné son importance et la volonté d'associer tous les membres du CS à ces discussions. Des informations sur le développement durable sont partagées avant chaque réunion du CS, et l'ESG fait l'objet de discussions approfondies tout au long de l'année en présence du Directoire et du Directeur Groupe du Développement Durable, notamment lors du séminaire stratégique annuel, des programmes d'intégration du CS et du Directoire, et aussi souvent que nécessaire au cours de formations. En 2023, le CS et le Directoire se sont réunis respectivement 6 et 12 fois pour discuter de sujets liés à la feuille de route *Better Places*.

En 2023, le CS a consacré une demi-journée à un atelier sur la feuille de route du développement durable au cours duquel le CS et le Directoire ont discuté (i) de l'ambition d'URW d'intégrer le développement durable au cœur de son modèle économique, (ii) de la performance du développement durable par rapport aux objectifs existants ainsi que de la crédibilité pour assurer la transition environnementale, (iii) de la transformation en cours et des réalisations concrètes, (iv) des principaux éléments constitutifs de la feuille de route *Better Places* mise à jour et (v) de la gouvernance du Groupe en matière de développement durable.

La feuille de route *Better Places* a également été discutée lors du séminaire stratégique annuel du CS, couvrant tous les sujets clés avant la présentation du marché, y compris l'ambition *Net Zero* et tous les leviers et aspects de financement connexes, l'évolution durable du commerce de détail, et l'ambition et les programmes liés aux communautés.

La session de formation du CS a intégré un volet développement durable en 2023 avec un atelier *Fresque du Climat*.

Le développement durable est abordé et traité au niveau des comités, pour les sujets relevant de la responsabilité de ces comités et tels qu'énoncés dans les tableaux résumant ces responsabilités (voir Section 2.2.2.D.2 pour le CGNR et Section 2.2.2.D.1. pour le Comité d'Audit), avec des retours d'expérience systématiques partagés au niveau du CS par les Présidents des comités à la suite de la réunion dudit comité.

#### ACTIVITÉS DU COMITÉ D'AUDIT (CA) EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE EN 2023 :

Le développement durable est un sujet régulièrement abordé lors de chaque réunion du CA.

En 2023, il a revu son processus pour s'assurer de la qualité et de la pertinence des données rendues publiques. Le CA a examiné (i) les informations extra-financières, (ii) la cartographie, l'évaluation et l'examen des risques extra-financiers, (iii) la méthodologie de *reporting* et (iv) l'audit externe indépendant des informations extra-financières (y compris les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en œuvre, l'exhaustivité et la sincérité des informations, et l'émission d'un rapport d'un tiers indépendant sur la déclaration extra-financière consolidée, c'est-à-dire un « examen d'assurance modérée »). Le Comité d'Audit s'est également vu présenter les résultats de l'analyse de double matérialité menée par URW, ainsi qu'une mise à jour sur les nouvelles responsabilités à venir du CA dans le cadre de la directive sur le *reporting* sur le développement durable des entreprises.

#### ACTIVITÉS DU CGNR EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE EN 2023 :

En 2023, le CGNR a spécifiquement discuté et travaillé sur la Politique de Rémunération du Directoire 2024 en mettant l'accent sur les nouveaux indicateurs clés de performance (ICP) de développement durable et les objectifs à définir.

Le CGNR a discuté des indicateurs de développement durable dans la rémunération variable annuelle (RVA) et la rémunération variable long terme (RVLT) dans la continuité de l'atelier sur la stratégie de développement durable du CS 2023, ainsi que de la nouvelle feuille de route du développement durable annoncée en octobre 2023. Le CGNR a abordé le poids des ICP de développement durable, avec d'autres aspects de la stratégie de développement durable d'URW, et la nécessité de renouveler les ICP. La politique de diversité du Groupe, la composition du CS et la planification de la succession ont été discutées et traitées de manière approfondie par le CGNR.



Zoom sur la gestion du développement durable par Viparis : Au 31 décembre 2023, le Directoire de Viparis est composé de 6 membres et présidé par M. Arnaud Burlin. Il valide la politique de développement durable de Viparis, supervise et prend des décisions pour assurer son déploiement. Mme Audrey Montecatine est la Directrice Exécutive des RH et de la RSE. L'équipe de développement durable définit la stratégie de développement durable et travaille avec des fonctions transversales et opérationnelles clés pour mettre en œuvre des actions pertinentes afin d'atteindre les objectifs de Viparis. Des groupes de travail semestriels liés à chacun des piliers de *Better Events 2030 (Better for the Environment, Better Heritage et Better@Heart)* sont organisés avec des fonctions transversales clés pour assurer un partage efficace des informations et le suivi des plans d'action. Par ailleurs, un comité semestriel *Better Events* prend place entre les groupes de travail et est composé de tous les participants des différents groupes de travail semestriels et coprésidé par M. Arnaud Burlin et Mme Audrey Montecatine : il pilote la mise en œuvre effective de la stratégie de réduction des émissions de carbone et des actions clés, et débouche les situations en procédant à des arbitrages. Depuis 2016, il existe également une communauté d'ambassadeurs du développement durable, dont au moins 1 est présent sur chaque site. Des réunions mensuelles entre le responsable du développement durable et chacun d'entre eux sont organisées afin d'obtenir un retour d'expérience de la part des sites et de suivre la mise en œuvre d'actions spécifiques. Ils participent également à l'organisation des audits ISO 20121.

### 3.2.1.B.3 INTÉGRATION DES RÉSULTATS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ DANS LES SYSTÈMES D'INCITATION (ESRS 2 GOV-3)

La rémunération basée sur les performances est la pierre angulaire de la Politique de Rémunération du Groupe depuis de nombreuses années. Elle garantit que les intérêts des membres du Directoire sont alignés avec les objectifs de création de valeur à long terme du Groupe et de ses actionnaires. Les incitations à court et à long terme (respectivement RVA et RVLT) des membres du Directoire comprennent une composante ESG depuis 2017, conformément à la feuille de route *Better Places* du Groupe.

À l'été 2023, sous la direction du Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations (CGNR) et en totale adéquation avec la Politique de Rémunération 2023, il a été convenu de revoir les composantes ESG de la RVA et de la RVLT en 2024 afin que la pondération des indicateurs ESG dans la RVA et la RVLT du Directoire traduise à la fois les pratiques du marché ainsi que le *leadership* et l'engagement de l'entreprise en matière de développement durable, et de revoir les indicateurs du Groupe utilisés à la lumière de l'évolution de *Better Places* pour soutenir la transition environnementale des villes et du commerce de détail, comme annoncé le 10 octobre 2023.

Le changement entériné est le suivant :

- d'introduire une *scorecard* du développement durable à 10 indicateurs, augmentant le poids des indicateurs de performance liés à l'ESG de 20 % en 2023 à 25 % en 2024. Le 10 octobre 2023, URW a présenté *Better Places*, un ensemble amélioré d'engagements en matière de développement durable, aux parties prenantes. Il dresse une liste exhaustive d'objectifs de développement durable, et mesure son succès par rapport aux 3 piliers du plan d'URW, à savoir *Environmental Transition, Sustainable Experience and Thriving Communities*. En particulier, les objectifs *Net-Zero* du Groupe ont été examinés et approuvés par l'initiative *Science-Based Targets*. Sur les 29 indicateurs annoncés en octobre, le Groupe en a sélectionné 9 qui pourraient être utilisés dans le cadre d'une incitation à long terme, plus 1 indicateur sur pourcentage de femmes au sein du *pipeline* de la direction : 10 indicateurs au total (voir Section 2.3.1 Politique de Rémunération).

En 2023, 99 % des employés<sup>(1)</sup> intègrent également des objectifs liés au développement durable dans leurs objectifs individuels, qui sont pris en compte dans le *People Management Performance Programme* et dans les bonus individuels (voir Section 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs du Groupe).

### 3.2.1.B.4 DÉCLARATION SUR LA DILIGENCE RAISONNABLE (ESRS 2 GOV-4)

URW n'est pas soumis à la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre et ne publie donc pas de plan de vigilance. L'entreprise se prépare à se conformer à la future directive européenne sur le devoir de vigilance en matière de développement durable des entreprises (CS3D) qui vise à encourager un comportement durable et responsable des entreprises et à intégrer les droits de l'homme et les considérations environnementales dans les activités et la gouvernance des entreprises.

La démarche de développement durable est totalement intégrée aux processus clés d'URW, en prise réelle avec les enjeux stratégiques et les préoccupations opérationnelles du Groupe. Des processus de gestion adaptés ont été mis en place à tous les niveaux du cycle économique, avec les indicateurs clés de performance adéquats. Par exemple :

- Dans le cadre de son processus d'acquisition d'actifs, URW intègre une évaluation des risques techniques, réglementaires, environnementaux, et de santé et sécurité, dont la pollution des sols ;
- Le cadre de la gestion des risques d'entreprise du Groupe (ERM) inclut les risques liés aux changements climatiques et au développement durable : identifiés parmi les principaux facteurs de risque, ils sont intégrés au programme de gestion des risques supervisé par le Comité des Risques du Groupe, qui fournit régulièrement des rapports au Directoire et au Conseil de surveillance (pour plus d'informations, veuillez consulter la Section 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe) ;

(1) Parmi les salariés ayant des objectifs formalisés dans l'outil RH d'évaluation de la performance du Groupe.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

- Les projets de développement sont régulièrement revus à la lumière des objectifs de *Better Places* ;
- Les actifs gérés ont un plan d'action environnemental, avec des revues de performance annuelles ;
- Le département d'audit interne réalise des contrôles réguliers des processus de gestion et de conformité aux règles édictées par Unibail-Rodamco-Westfield pour chaque activité ;
- Tous les processus RH garantissent la promotion de la diversité et de l'inclusion. En outre, les opportunités de bien-être, d'apprentissage et de développement des salariés constituent des priorités absolues de la culture de travail du Groupe ;
- Le parcours de formation de tous les salariés, y compris les nouveaux arrivants, comprend un contenu pertinent en matière de développement durable et des fonctions spécifiques reçoivent une formation approfondie et adaptée à leurs besoins à ce sujet (voir Section 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs du Groupe) ;
- Les objectifs individuels des salariés du Groupe comprennent des objectifs de développement durable (pour de plus amples informations, veuillez consulter la Section 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs du Groupe) ;
- Le plan de rémunération variable à court terme du Directoire, du Comité Exécutif et de toutes les équipes dirigeantes du Groupe, ainsi que le plan de rémunération variable à long terme de tous les salariés du Groupe qui y sont éligibles intègrent spécifiquement des critères de performance liés au développement durable (voir la Section 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs du Groupe) ; et
- Les revues budgétaires des actifs existants et des projets de développement intègrent des critères liés au développement durable afin de garantir leur conformité avec les objectifs de la feuille de route *Better Places* .

#### 3.2.1.B.5 GESTION DES RISQUES ET CONTRÔLES INTERNES DE L'INFORMATION EN MATIÈRE DE DURABILITÉ (ESRS 2 GOV-5) GESTION DES RISQUES

Les risques liés au développement durable s'inscrivent dans le cadre de la gestion des risques d'entreprise du Groupe (ERM), qui fournit une gouvernance et un cadre de contrôle des risques spécifiques (voir la Section 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe). Les politiques et plans d'action associés décrits dans le rapport de durabilité reflètent les mises à jour effectuées par le Groupe pour atténuer ces risques et tous les indicateurs de performance associés ayant été communiqués.

L'une des 5 principales catégories de risques du Groupe couvre les risques liés à l'environnement et à la responsabilité sociale (voir la section 6.2.2.C.1 Risques liés au développement durable).

En 2018, dans le cadre de la directive concernant la publication d'informations extra-financières, URW a procédé à l'identification et à l'évaluation de ses principaux risques en matière de développement durable, sur la base de la méthodologie d'évaluation des risques du Groupe, prenant en compte 3 critères d'impact : financier, juridique et réputationnel.

En 2023, en prévision de la directive de l'Union européenne sur le *reporting* du développement durable des entreprises, le Groupe a mené une analyse de double matérialité qui englobe l'ensemble de ses activités, incluant Viparis (veuillez consulter la Section 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants pour plus d'informations). Ce travail a été entrepris conjointement par l'équipe du Groupe chargée du développement durable et le département de la gestion des risques du Groupe.

Ces sujets de développement durable ont été définis sur la base des priorités de développement durable mises en évidence par l'analyse de matérialité simple du Groupe (version 2022), l'évaluation des risques climatiques, l'évaluation des risques liés aux chaînes d'approvisionnement et un référentiel des thèmes de développement durable couverts par les sociétés immobilières afin d'identifier les tendances majeures et les impacts sectoriels.

Les risques liés au changement climatique pour le Groupe (physiques et de transition) font partie intégrante de l'analyse des risques liés au développement durable et sont intégrés dans l'analyse de double matérialité. Une présentation plus détaillée de la gestion des risques climatiques, en particulier de la résilience des actifs aux risques climatiques d'ordre physique est exposée à la Section 3.2.2.B.12. Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et d'opportunités potentielles liées au changement climatique.

Viparis s'est engagé dans une dynamique de gestion des risques en 2018 en concevant une première cartographie des risques. Depuis lors, une direction spécialisée a été mise en place. En 2022, elle a procédé à un examen approfondi du cadre ERM en mettant à jour la cartographie des risques, la liste des responsables des risques et la gouvernance associée. Chaque risque identifié est associé à un plan d'action qui fait l'objet d'un suivi régulier. Aujourd'hui, 6 catégories ont été identifiées, distinguant les risques majeurs, importants et faibles. Parmi elles, 4 sont directement liées au développement durable. L'exercice conduit par Viparis est cohérent avec les résultats de l'analyse de double matérialité du Groupe.



## CONTRÔLES INTERNES

Le dispositif de contrôle interne du Groupe (voir la Section 6.1.3 Dispositif de contrôle interne) couvre l'ensemble des activités du Groupe, y compris le développement durable. D'autre part, dans le cadre de sa feuille de route du développement durable, URW a mis en place une gouvernance forte et structurée (voir la Section 3.1.2.A.2 Rôles et responsabilités des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de développement durable).

Le protocole de *reporting* définit la méthodologie de calcul des indicateurs environnementaux, sociaux et sociétaux du Groupe. Ce protocole de *reporting* fournit des orientations et des règles cohérentes pour toutes les entités du Groupe en termes d'organisation et de définition des indicateurs. Il garantit la continuité du processus de *reporting* et des informations publiées en cas de changement dans les équipes de *reporting*, ainsi que la vérifiabilité par le tiers indépendant.

Chaque année, l'équipe chargée de la gestion des performances en matière de développement durable maintient à jour le périmètre de *reporting* en matière de développement durable, en tenant compte des évolutions du portefeuille du Groupe.

Le *reporting* lié au développement durable repose principalement sur l'outil de *reporting* pour le développement durable et le système informatique RH (HRIS). Le HRIS est géré par les équipes RH, servant à collecter les informations en lien avec les effectifs à travers le Groupe.

L'outil de *reporting* est la principale plateforme de collecte de données sur le développement durable au sein d'URW. Il est relié à d'autres outils internes du Groupe qui fournissent d'importantes données. Chaque année, une campagne de *reporting* vise à partager des informations utiles sur l'outil de *reporting*, les échéances importantes et la manière dont les données seront utilisées. Le processus, qui est communiqué avant la campagne, décrit les étapes permettant aux contributeurs et aux validateurs de communiquer leurs données extra-financières par l'intermédiaire de l'outil de *reporting* sur le développement durable d'URW. Des guides de l'utilisateur sont fournis pour présenter le processus en détail. Ils expliquent également comment utiliser l'outil de *reporting* et leur responsabilité dans la collecte et la saisie des données extra-financières requises.

Chaque année, les paramètres de l'outil de *reporting* sont révisés pour tenir compte des changements apportés aux indicateurs clés de performance (ICP), aux contributeurs et aux validateurs. Cette étape est essentielle, car elle permet de s'assurer que les contributeurs concernés s'approprient les données qu'ils fournissent à l'outil et qu'ils en sont responsables, en fonction de leur actif ou de leur département spécifique. Les validateurs, quant à eux, jouent un rôle clé dans ce processus. Ils supervisent l'exactitude des données saisies par les contributeurs et veillent à l'exhaustivité des données publiées. Cette approche systématique favorise l'exactitude, la responsabilité et l'exhaustivité du processus de *reporting* des données d'URW.

L'équipe chargée du développement durable procède à des vérifications supplémentaires pour s'assurer de la cohérence des données publiées, en mettant particulièrement l'accent sur les variations importantes et les points de données manquants. Les contrôles internes sont documentés pour assurer la vérifiabilité du processus de validation : soit directement dans l'outil de *reporting*, sous la forme de commentaires retraçant la discussion avec le contributeur, soit par la mise en ligne d'une pièce justificative, soit dans une norme distincte, soit dans un document spécifique qui doit être mis à disposition pour les demandes d'audit interne ou externe.

La consolidation des données liées au développement durable se fait généralement à plusieurs niveaux, gérés par différentes équipes : les niveaux de consolidation régionaux et plateformes sont le plus souvent gérés directement par les validateurs de données. La consolidation au niveau du Groupe est gérée par les équipes chargées du développement durable et des Ressources Humaines : elles calculent les indicateurs au niveau du Groupe sur la base des résultats de la plateforme envoyés par les validateurs de données.

Les contrôles internes d'URW sont régulièrement revus et mis à jour pour tenir compte des modifications apportées à la feuille de route *Better Places*, aux réglementations et aux normes en matière de développement durable. Les contrôles existants visent à garantir que le *reporting* sur le développement durable d'URW reste conforme aux exigences légales actuelles et aux meilleures pratiques, démontrant ainsi l'engagement d'URW en faveur de la transparence, de la responsabilité et du développement durable.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### 3.2.1.C STRATÉGIE

##### 3.2.1.C.1 STRATÉGIE, MODÈLE ÉCONOMIQUE ET CHAÎNE DE VALEUR (ESRS 2 SBM-1)

Pour de plus amples informations, veuillez consulter les éléments suivants :

- Le modèle économique d'URW à la Section 1.3 Stratégie et modèle économique ;
- Section 3.1 Feuille de route *Better Places* ;
- Les risques liés au développement durable sont présentés dans la Section 6.2.2.C.1 Risques liés au développement durable ;
- Le dialogue avec les parties prenantes (parties intéressées) est présenté à la Section 3.2.1.C.2. Intérêts et points de vue des parties intéressées ;
- La matrice de double matérialité est présentée à la Section 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants ;
- L'effectif d'URW est présenté à la Section 3.2.3.A.8 Caractéristiques des salariés de l'entreprise ; et
- La ventilation du total des revenus d'URW dans présentée à la Section 5.1 États financiers consolidés.

URW opère dans une chaîne de valeur complexe qui englobe le commerce de détail (Centres Commerciaux), les actifs à usage mixte (Bureaux) et les centres de Congrès & Expositions (Viparis).

La chaîne de valeur en amont d'URW comprend tous les acteurs de sa chaîne d'approvisionnement, contribuant aux activités de développement et d'opération des actifs en exploitation. Parmi ces acteurs, figurent, par ordre d'importance, les services, la construction et l'entretien, les services publics et les partenaires commerciaux. Ces fournisseurs sont essentiels pour qu'URW puisse développer et maintenir la qualité et le succès à long terme de son portefeuille.

Les activités en lien avec la chaîne de valeur en aval d'URW sont axées sur l'usage des actifs. Les principaux acteurs de ce processus sont les locataires ainsi que les visiteurs et les clients. Les locataires d'URW, qui comprennent un éventail diversifié de centaines de commerçants et de marques de secteurs très différents, louent des espaces dans les centres commerciaux et les bureaux d'URW. Les visiteurs et les clients sont les utilisateurs finaux de ces espaces, et leur engagement est essentiel pour la rétention des locataires et le succès des actifs d'URW.

URW se positionne en tant que développeur, propriétaire et opérateur dans sa chaîne de valeur. Cette position permet à URW de contrôler différents aspects de son portefeuille, depuis l'acquisition et le développement de nouveaux actifs jusqu'à l'exploitation, l'expansion et la gestion des actifs en exploitation.

URW entretient des relations étroites avec ses parties prenantes, qui comprennent les acteurs de la chaîne de valeur mentionnés ci-dessus ainsi que les effectifs d'URW, les partenaires financiers, les associations, les communautés locales et les autorités publiques. Les effectifs et les représentants des collaborateurs font partie intégrante des activités d'URW et contribuent au succès de l'entreprise. Les communautés locales sont également des parties prenantes essentielles, car elles sont intégrées dans l'environnement direct des actifs d'URW. Les autorités publiques, telles que les élus et l'administration, les fédérations professionnelles et les organismes de réglementation, jouent un rôle crucial dans l'environnement réglementaire dans lequel URW opère. Les partenaires financiers, tels que les investisseurs et les banques, fournissent les capitaux nécessaires à URW pour acquérir, développer et gérer ses actifs.

En fait, la chaîne de valeur d'URW est un écosystème complexe composé de divers acteurs commerciaux et parties prenantes, chacun jouant un rôle crucial dans les activités de l'entreprise. En gérant efficacement sa chaîne de valeur, URW est en mesure de fournir des actifs immobiliers durables et de haute qualité qui répondent aux besoins de ses parties prenantes et contribuent à la vitalité et au développement durable des communautés locales.

### 3.2.1.C.2 INTÉRÊTS ET POINTS DE VUE DES PARTIES INTÉRESSÉES (ESRS 2 SBM-2)

URW s'engage régulièrement auprès des parties prenantes de l'ensemble de la chaîne de valeur afin d'intégrer leurs intérêts et leurs opinions dans la feuille de route du développement durable. Le dialogue avec les parties prenantes se déroule sous diverses formes, telles que des entretiens, des enquêtes de satisfaction, des réunions et des *roadshows*. Les opinions des parties prenantes sont intégrées dans l'évaluation de la double matérialité (et en particulier de la matérialité de l'impact) présentée au Comité d'Audit. Le dialogue avec les parties prenantes du Groupe est décrit dans le tableau ci-dessous.

	Effectifs	Visiteurs	Locataires	Fournisseurs	Partenaires financiers	Communautés locales	Autorités publiques
Qui sont-ils ?	Collaborateurs, représentants des collaborateurs	Visiteurs et clients	Locataires	Fournisseurs, chefs de projet, ingénieurs techniques, entreprises de construction	Investisseurs, banques	Résidents locaux, travailleurs, associations	Élus et administration, fédérations professionnelles, organismes de réglementation ...
Types de dialogue	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enquête annuelle sur le bien-être au travail</li> <li>Réunions du RSC et du EEC (comités de collaborateurs)</li> <li>Communication interne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enquêtes sur la satisfaction des clients et des produits</li> <li>Enquête sur le développement durable auprès des clients</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enquêtes annuelles de satisfaction des locataires</li> <li>Réunions régulières</li> <li>URW <i>Connect</i> (application utilisée pour échanger avec les locataires et obtenir un retour d'informations de leur part, notamment concernant leur satisfaction)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Discussion sur les appels d'offres et les contrats</li> <li>Enquêtes de satisfaction</li> <li>Réunions techniques</li> <li>Préparation des certifications (ex. BREEAM <i>in-use</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réunions avec les investisseurs (journées des investisseurs, <i>roadshows</i>, réunions individuelles, assemblées générales annuelles)</li> <li>Participation d'URW à des conférences, y compris des conférences ESG organisées par des courtiers</li> <li>Publication de documents officiels : DEU, résultats financiers, communiqués de presse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consultation des communautés locales pour les projets de développement majeurs et pour les plans de résilience mis en œuvre au niveau des actifs</li> <li>Réunions telles que les réunions du groupe consultatif sur la sécurité, les plans de transport annuels et les réunions sur l'accessibilité</li> <li>Partenariats, entretiens, réunions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consultation au cours du processus législatif et réglementaire</li> <li>Rencontres individuelles</li> <li>Visites de centres commerciaux</li> <li>Processus de consultation locale</li> <li>Partenariats d'impact</li> </ul>
Leurs principales attentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Placer le bien-être et la santé au cœur de la stratégie</li> <li>Améliorer les performances en matière de ressources humaines et de questions sociales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement d'initiatives de développement durable dans les actifs : options plus durables dans le <i>mix</i> commercial, options de mobilité durable, participation à la renaturation d'actifs ou de villes</li> <li>Une offre large et diversifiée, avec plusieurs catégories de commerce en un seul lieu, avec une large gamme de prix (recherche de produits, mais également des services et des expériences)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer l'efficacité opérationnelle grâce à l'efficacité énergétique, à la maîtrise du niveau des charges locatives et à la fourniture d'informations sur la performance des actifs</li> <li>Améliorer la qualité des services offerts, y compris les informations générales sur le fonctionnement de l'actif commercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion de projets de haute qualité par la mise en œuvre de projets de construction, suivi de la maintenance et de l'équipement et <i>reporting</i></li> <li>Bonnes relations financières par le biais de factures, de commandes et de partenariats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Performance et stabilité financières (y compris la réduction de la dette nette et la croissance du cours de l'action)</li> <li>Achèvement du programme de cessions en Europe et aux États-Unis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consultation des communautés : plateforme permettant de soulever des questions relatives à la mobilité, de répondre aux exigences de planification, de prouver qu'une consultation complète des communautés a eu lieu et de discuter de tout problème de sécurité</li> <li>Créer un impact positif pour les communautés locales en promouvant des transports durables pour atteindre les actifs et développer des programmes communautaires avec des organisations caritatives locales/ONG pour aborder les problèmes et stimuler l'impact social</li> <li>Réduction du bilan carbone d'URW et de son impact sur la biodiversité</li> <li>Grâce aux centres accueillants et inclusifs d'URW, qui offrent un lieu catalyseur leur permettant d'atteindre un maximum de personnes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Engagement politique et conformité : soulever et discuter des questions clés (fiscalité, inflation, questions de commerce au détail, décarbonation...), contribuer au processus législatif et réglementaire et se conformer au <i>reporting</i> transparent des activités de <i>lobbying</i></li> <li>Contribution à l'impact économique, environnemental, social et sociétal</li> </ul>

3. 3.2 Rapport de durabilité

	Effectifs	Visiteurs	Locataires	Fournisseurs	Partenaires financiers	Communautés locales	Autorités publiques
Exemples de réponses apportées par URW	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bien-être des employés entièrement intégré dans la feuille de route <i>Better Places</i> et la stratégie RH du Groupe</li> <li>Ateliers offrant aux managers les outils nécessaires pour guider les échanges sur le bien-être avec leurs équipes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alternatives durables à l'achat auprès des marques</li> <li>Communication sur les actions promotion des pratiques durables et mobilité durable, stations d'eau, recyclage)</li> <li>Initiatives de développement durable dans des actifs tels que le <i>Westfield Good Festival</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réunions avec les commerçants sur des aspects généraux tels que les performances, les charges (comptabilité) et les sujets liés au développement durable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alignement sur le développement durable : politiques de développement durable, objectifs environnementaux et sociaux partagés avec tous les principaux fournisseurs de services, charte Achats Responsables et clause associée dans les contrats</li> <li>Normalisation des processus : mise à disposition de processus et de documents clairs de la part d'URW pour suivre les processus ainsi que les appels d'offres et les résultats des appels d'offres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ventes et fréquentation des centres élevées, supérieures aux prévisions</li> <li>Diminution de la dette financière nette grâce aux cessions réalisées et aux bons résultats opérationnels : environ 90 % du programme de cessions européen de 4 Mds€ est achevé et poursuite de la rationalisation du portefeuille américain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan d'action dédié à la résilience de la communauté pour chaque centre permettant des opportunités d'emploi ; promouvant l'inclusion sociale ou ayant un impact positif sur l'environnement local pour la communauté</li> <li>Consultations sur le développement avec la communauté locale par des questionnaires sur le site Internet et des consultations</li> <li>Enquête annuelle partagée avec les visiteurs de chaque centre pour connaître leur mode de transport vers le centre, promouvoir les modes de transport durables, les abris vélos, etc.</li> <li>+600 organisations caritatives et ONG soutenues au cours de l'année</li> <li>Partenariat avec le WWF pour travailler à la préservation et à la restauration des écosystèmes naturels en France</li> <li>Sensibiliser les visiteurs aux questions de développement durable (par exemple, le partenariat du WWF pour le <i>Westfield Good Festival</i>)</li> <li>Objectif spécifique de la feuille de route sur le gain net de biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adhésion à des associations représentatives (EPRA, AFEP et ZIA<sup>(1)</sup>) et <i>think thank</i> (Fondation Palladio)</li> <li>Publication du <i>reporting</i> des activités de <i>lobbying</i> (notamment en France avec la HATVP<sup>(2)</sup>)</li> <li>Projets d'impact social et environnemental : mesurer l'impact d'URW et réaliser des partenariats institutionnels sur les thèmes de la santé, de l'inclusion, de la culture et de la démocratie</li> <li>Formation des équipes sur les thèmes des affaires publiques, les réglementations et les règles de conformité</li> </ul>

**3.2.1.C.3 INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS ET LEUR LIEN AVEC LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE (ESRS 2 SBM-3)**

Comme indiqué à la Section 3.2.1.D Gestion des impacts, des risques et des opportunités, URW s'engage à faire preuve de transparence et de responsabilité dans la publication de ses impacts matériels, de ses risques et de ses opportunités. L'analyse de double matérialité réalisée en 2023 a complété les évaluations des risques et les analyses de matérialité précédentes afin d'identifier et d'évaluer ces facteurs, en tenant compte à la fois des opérations internes et de l'environnement externe.

La stratégie et le modèle économique d'URW (voir Section 1.3 Stratégie et modèle économique) sont conçus pour être réactifs et adaptables aux thèmes identifiés comme matériels pour URW. Le Groupe surveille et évalue continuellement ses performances par rapport à ces impacts et risques et saisit les opportunités qui s'alignent sur les objectifs stratégiques (voir la Section 6.2.2.C.1 Risques liés au développement durable).

La feuille de route *Better Places* garantit que la stratégie et le modèle économique d'URW sont résilients et durables, capables d'apporter de la valeur à ses parties prenantes tout en atténuant les risques potentiels. L'exhaustivité et la nature proactive de l'approche d'URW renforcent sa compétitivité et contribuent à la création de valeur à long terme.

(1) Fédération allemande de l'immobilier.

(2) <https://www.hatvp.fr/fiche-organisation/?organisation=414878389##>.

### 3.2.1.D GESTION DES IMPACTS, DES RISQUES ET DES OPPORTUNITÉS

#### 3.2.1.D.1 DESCRIPTION DES PROCÉDURES D'IDENTIFICATION ET D'ÉVALUATION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS (ESRS 2 IRO-1)

En 2023, URW a réalisé son analyse de double matérialité pour le Groupe, pour toutes ses filiales et activités. Un cabinet de conseil externe a accompagné le Groupe pendant ce processus afin de garantir la robustesse et la neutralité de la méthodologie. Les résultats de l'analyse de double matérialité ont été directement intégrés à l'approche de la gestion des risques du Groupe, tel que présenté en Section 6.2.2.C Catégorie N°3 : Risques de responsabilité environnementale et sociale d'entreprise.

#### MÉTHODOLOGIE

L'objectif de cette évaluation de double matérialité était de déterminer la matérialité des thèmes liés au développement durable et à l'ESG sous 2 angles complémentaires :

- Une perspective « d'impact », c'est-à-dire les impacts négatifs ou positifs de l'entreprise et de ses activités sur l'environnement, les personnes avec lesquelles elle travaille et les communautés au sein desquelles elle opère. Elle a pris en compte l'échelle (niveau de criticité du sujet), le périmètre (chaîne de valeur et parties prenantes concernées), la capacité à remédier à l'impact (*remediability*), ainsi que la probabilité de l'impact.
- Une perspective « financière », c'est-à-dire les risques ou les opportunités que représentent les questions environnementales et sociales pour l'activité et la valeur de l'entreprise. Elle a pris en compte la dépendance de l'entreprise vis-à-vis de ses relations d'affaires et de ses parties prenantes (partenaires financiers, locataires ou fournisseurs), ainsi que la continuité de l'utilisation ou de l'accès aux ressources essentielles au fonctionnement et à la croissance de l'entreprise (matières premières, rétention des talents clés ou élaboration de réglementations plus strictes). L'importance des risques et opportunités identifiés a été évaluée en fonction de la probabilité d'occurrence et de l'ampleur potentielle des incidences financières. Les seuils financiers considérés pour l'analyse ont été alignés sur les échelles d'impact financier utilisées pour la cartographie des risques du Groupe.

L'analyse de matérialité a été réalisée en 4 phases :

1. URW a identifié une liste de thèmes de développement durable en menant une analyse contextuelle, une analyse sectorielle et une sélection de normes internationales applicables qui sont pertinentes pour le secteur de l'immobilier commercial et ses secteurs connexes les plus proches, tels que le commerce de détail, les bureaux et la construction. Les thèmes clés des secteurs qui représentent la chaîne de valeur d'URW ont été intégrés dans l'analyse, et comprennent sans s'y limiter, les matériaux de construction, l'ingénierie, les produits de construction, et le commerce.

2. URW a ensuite poursuivi une étude des référentiels ESG internationaux et sectoriels<sup>(1)</sup> afin de comprendre comment les thèmes liés au développement durable impactent l'activité de l'entreprise en termes de risques et d'opportunités. Ces standards ESG sectoriels ont fourni des informations détaillées sur l'impact financier des questions environnementales et sociales sur le modèle économique. Des référentiels complémentaires ont fourni à URW une approche structurée pour évaluer la probabilité, l'ampleur et la nature des effets des risques et opportunités identifiés, sous l'angle de la continuité de l'utilisation ou de l'accès aux ressources par URW, ainsi que de la dépendance du Groupe à l'égard des relations d'affaires. Cette phase a consisté à évaluer les implications financières potentielles de chaque risque et opportunité pour URW, à considérer leur probabilité de survenance et à comprendre leur impact potentiel sur les activités de l'entreprise, sa réputation, ainsi que ses perspectives à court, moyen et long terme. Les implications financières ont été déterminées dans le contexte des seuils de notation des risques du Groupe. Cette évaluation complète a permis à URW d'avoir une première vision des thèmes jugés les plus matériels pour l'entreprise.

URW a également procédé à une analyse des référentiels d'impact internationaux et sectoriels<sup>(2)</sup>, afin d'évaluer l'impact direct et indirect des activités de l'entreprise sur les thèmes de développement durable identifiés. Ces référentiels d'impact ont permis à URW de comprendre comment les entreprises du secteur immobilier et des secteurs connexes peuvent avoir un impact sur la nature ou la société. Au cours de cette phase, URW a considéré qu'un enjeu de développement durable était matériel du point de vue de l'impact s'il concernait les influences tangibles ou potentielles, positives ou négatives, de l'entreprise sur les individus ou l'environnement à court, moyen ou long terme. On entend par « influences » les impacts associés aux propres activités d'URW et à sa chaîne de valeur, tant en amont qu'en aval. Cela inclut les impacts à travers les services qu'elle fournit en tant que société immobilière, ainsi qu'à travers ses relations d'affaires, tout au long de la chaîne de valeur d'URW.

Les résultats ont été complétés par l'analyse de matérialité simple et l'analyse des risques de développement durable préexistantes.

3. URW a lancé un processus de consultation impliquant environ 20 parties prenantes internes et externes. La sélection des parties prenantes externes<sup>(3)</sup> a été effectuée afin de garantir une représentation des principaux acteurs de la chaîne de valeur d'URW. Les parties prenantes externes étaient des organisations de défense des droits des consommateurs, des experts du développement durable dans l'immobilier, des représentants d'associations de commerçants, ainsi que des partenaires importants, tels que des entreprises de construction, avec lesquels URW a collaboré sur des projets majeurs.

(1) SASB, MSCI, DJSI.

(2) ENCORE, l'outil de cartographie de l'impact sectoriel de l'UNEP-FI et les données du projet Shift.

(3) Les parties prenantes correspondent à un éventail diversifié d'organisations et de personnes qui ont un impact direct ou indirect sur les activités d'URW ou qui sont affectées par celles-ci. Veuillez consulter la Section 3.2.1.C.2 Intérêts et points de vue des parties intéressées pour plus d'informations.

3. 3.2 Rapport de durabilité

Outre ces consultations externes, des dialogues ont été organisés avec des parties prenantes internes représentant diverses équipes et zones géographiques au sein du Groupe. Ces parties prenantes internes comprenaient des membres des départements Conformité, Gestion opérationnelle, Développement durable, Ressources Humaines et PMPS (Ingénierie immobilière), ainsi qu'un membre du Directoire. Les consultations internes ont activement pris en compte les différentes activités du Groupe et de ses différentes filiales, depuis le cœur de métier qu'est le commerce de détail jusqu'aux centres de congrès et d'exposition, en passant par les immeubles à usage mixte et les bureaux. Les discussions internes ont permis de compléter et d'évaluer de manière critique les ébauches préliminaires de l'analyse de matérialité, garantissant ainsi un processus d'examen solide et complet.

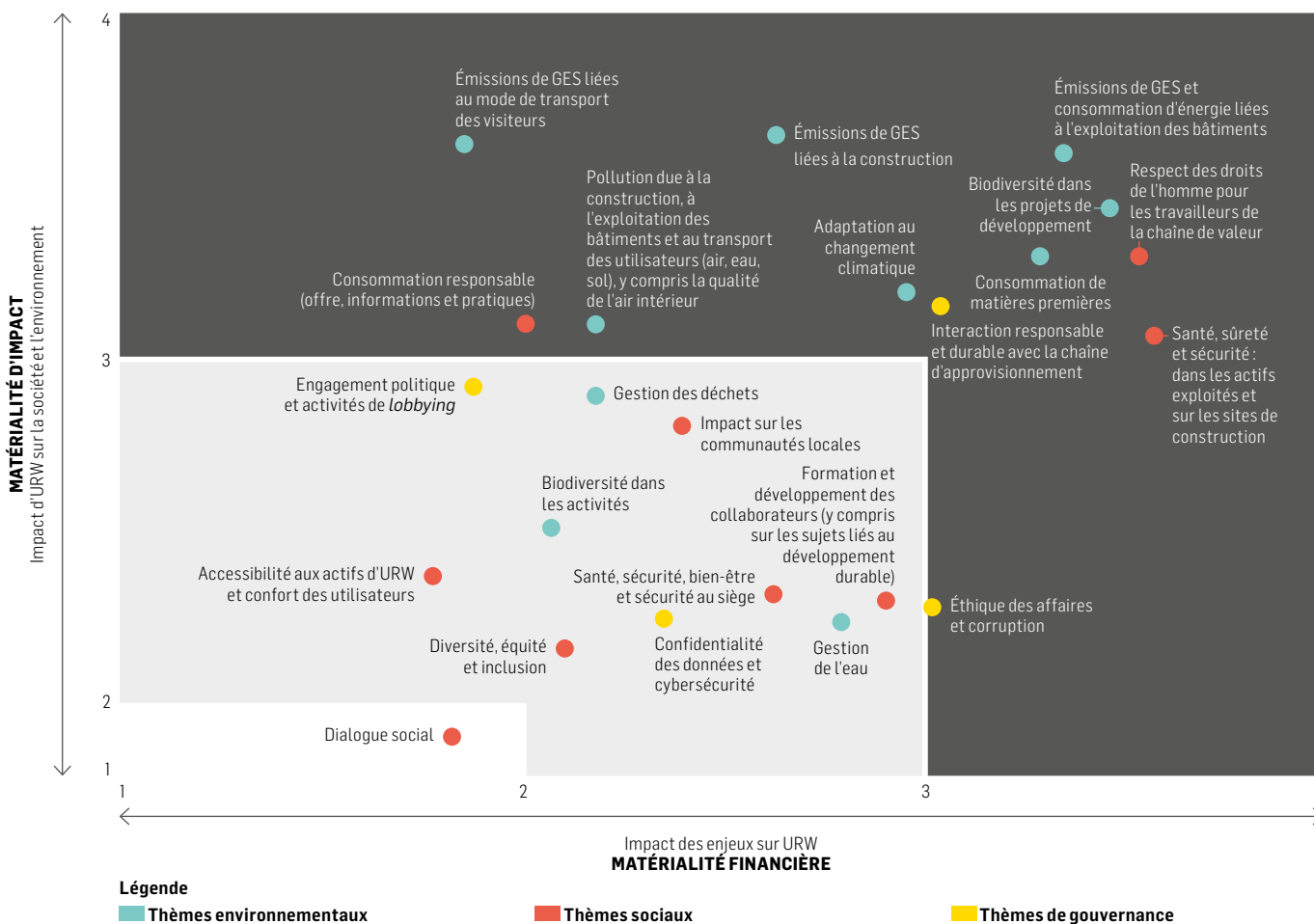
L'objectif de ces entretiens était de présenter proactivement les sujets identifiés pour l'analyse de matérialité et de relever les domaines auxquels URW devrait donner la priorité. Cette priorisation a pris en compte à la fois l'impact et les perspectives financières mentionnées précédemment. L'objectif était de s'assurer qu'URW se concentre sur les thèmes les plus matériels du point de vue du développement durable et de l'économie.

4. Après la consolidation des résultats finaux, URW a partagé avec le Comité d'Audit une présentation détaillée et une explication de la méthodologie de l'analyse de double matérialité. Il s'agissait notamment d'expliquer clairement les différences entre l'analyse de simple matérialité et la nouvelle analyse de double matérialité.

RÉSULTATS

Au total, 23 thèmes ont été identifiés et 12 d'entre eux ont été évalués comme étant matériels pour URW au regard de leur niveau d'importance, d'une perspective financière et d'impact. Les thèmes les plus matériels sont ceux qui ont un impact élevé à la lumière des perspectives d'impact et financière (supérieur à 3 sur 1 des 2 axes de la matrice, situés dans la zone gris foncé).

ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ



### 3.2.1.D.2 EXIGENCES DE PUBLICATION AU TITRE DES ESRS COUVERTES PAR LA DÉCLARATION RELATIVE À LA DURABILITÉ DE L'ENTREPRISE (ESRS 2 IRO-2)

Table de concordance entre les ESRS et l'analyse de double matérialité.

Pilier	ESRS	Enjeu
Environnement	ESRS E1 : Changement climatique	Émissions de GES liées à la construction
	ESRS E1 : Changement climatique	Émissions de GES et consommation d'énergie liées à l'exploitation des bâtiments
	ESRS E1 : Changement climatique	Émissions de GES liées au mode de transport des visiteurs
	ESRS E1 : Changement climatique	Adaptation au changement climatique
	ESRS E2 : Pollution	Pollution due à la construction, à l'exploitation des bâtiments et au transport des utilisateurs (air, eau, sol), y compris la qualité de l'air intérieur
	ESRS E3 : Ressources aquatiques et marines	Gestion de l'eau
	ESRS E4 : Biodiversité et écosystèmes	Biodiversité dans les projets de développement
	ESRS E4 : Biodiversité et écosystèmes	Biodiversité dans les activités
	ESRS E5 : Utilisation des ressources et économie circulaire	Consommation de matières premières
	ESRS E5 : Utilisation des ressources et économie circulaire	Gestion des déchets
Social	ESRS S1 : Effectifs de l'entreprise	Santé, sécurité, bien-être et sécurité au siège
	ESRS S1 : Effectifs de l'entreprise	Diversité, équité et inclusion
	ESRS S1 : Effectifs de l'entreprise	Formation et développement des collaborateurs (y compris sur les sujets liés au développement durable)
	ESRS S1 : Effectifs de l'entreprise	Dialogue social
	ESRS S2 : Travailleurs de la chaîne de valeur	Respect des droits de l'homme pour les travailleurs de la chaîne de valeur
	ESRS S3 : Communautés touchées	Impact sur les communautés locales
	ESRS S4 : Consommateurs et utilisateurs finals	Accessibilité aux actifs d'URW et confort des utilisateurs
	ESRS S4 : Consommateurs et utilisateurs finals	Consommation responsable (offre, informations et pratiques)
Gouvernance	ESRS G1 : Conduite des affaires	Confidentialité des données et cybersécurité
	ESRS G1 : Conduite des affaires	Engagement politique et activités de <i>lobbying</i>
	ESRS G1 : Conduite des affaires	Interaction responsable et durable avec la chaîne d'approvisionnement
	ESRS G1 : Conduite des affaires	Éthique des affaires et corruption

Cette section constitue une première tentative d'alignement avec les obligations de la CSRD, visant à fournir une description synthétique et limitée de chaque enjeu mentionné dans l'analyse de double matérialité.

#### ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ : THÈMES ENVIRONNEMENTAUX

Les thèmes environnementaux sont les plus matériels pour URW, puisque 7 thèmes distincts ont été identifiés comme matériels sur 10. Ils sont tous liés à l'activité directe d'URW, tout au long de sa chaîne de valeur.

Par conséquent, la matrice met directement en évidence l'impact d'URW sur l'environnement, et principalement sur les thèmes liés au climat. Les thèmes identifiés comme représentant des risques ou des opportunités élevés pour URW sont les suivants : la biodiversité dans les projets de développement, la consommation de matières premières, l'adaptation au changement climatique ainsi que les émissions de GES et la consommation d'énergie liées à l'exploitation des bâtiments.

#### THÈMES ENVIRONNEMENTAUX LES PLUS MATÉRIELS

##### ÉMISSIONS DE GES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (ESRS E1)

Pour URW, chaque catégorie d'émissions, ainsi que le processus d'adaptation au changement climatique, sont considérés comme matériels. Compte tenu de la corrélation directe avec les activités principales d'URW, l'analyse de double matérialité a mis en évidence à la fois des considérations financières importantes et des impacts matériels. Les ramifications potentielles sont considérables, car la capacité à maintenir une trajectoire ambitieuse de réduction des émissions tout en gérant les risques physiques liés au changement climatique constitue un risque primordial pour le Groupe. Le fait d'opérer dans plusieurs pays avec des actifs de grande envergure nécessite l'adaptation d'URW aux répercussions du changement climatique.



### 3. 3.2 Rapport de durabilité

En prenant en compte tant la géographie des actifs d'URW et les référentiels sectoriels et internationaux, d'un point de vue financier, le secteur est vulnérable aux risques physiques associés au changement climatique, tels que les événements météorologiques extrêmes et les changements à long terme des modèles climatiques. Ils peuvent entraîner des dommages matériels, une augmentation des coûts d'assurance et une dévaluation potentielle des actifs. En outre, il existe des risques de transition liés au passage à une économie à faibles émissions de carbone, tels que les coûts d'investissement, les changements politiques et juridiques, les avancées technologiques et l'évolution des préférences du marché, qui peuvent avoir un impact sur la rentabilité et la viabilité des investissements immobiliers. Le Groupe a conduit une analyse détaillée sur l'adaptation pour identifier quels sites sont les plus à risque, veuillez consulter la Section 3.2.2.B.12. Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et d'opportunités potentielles liées au changement climatique pour plus d'informations.

Du point de vue de l'impact (environnemental et social), le secteur immobilier joue un rôle crucial dans l'effort mondial de réduction des émissions de GES et d'adaptation au changement climatique. La construction et l'exploitation des bâtiments représentent une part importante des émissions mondiales de GES, principalement en raison du carbone incorporé ou de la consommation d'énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

#### **POLLUTION (ESRS E2)**

La pollution pouvant résulter des activités d'URW, notamment la pollution de l'air due aux particules fines émises lors de la construction et de l'exploitation des bâtiments, ainsi que la contamination de l'eau et du sol tout au long de la chaîne de valeur en raison des dépôts de déchets et de l'utilisation occasionnelle de matériaux dangereux, sont identifiés comme matériels. Cette pollution, qui affecte à la fois les projets de développement et les actifs en exploitation d'URW car elle pourrait aussi avoir des effets néfastes sur la santé humaine et la biodiversité. Les implications financières sont également considérables, car une pollution non maîtrisée pourrait affecter la réputation du Groupe et affecter d'éventuelles opportunités commerciales.

Les coûts liés à la pollution peuvent directement affecter les résultats d'URW. Ces coûts peuvent résulter d'amendes réglementaires pour non-respect des normes environnementales, de dépenses pour des mesures de contrôle de la pollution et d'éventuels frais liés à des incidents de pollution.

L'impact potentiel est fort. D'un point de vue environnemental, la pollution qu'URW pourrait potentiellement générer dans le cadre de grands projets de construction a un impact significatif, incluant de possibles incidences sur la pollution de l'air, la pollution de l'eau et la pollution des sols. La pollution de l'eau pourrait dévaster les écosystèmes aquatiques et entraîner une perte de biodiversité. La pollution des sols affecte la qualité des terres et pourrait perturber les chaînes alimentaires. Les implications sociales de la pollution qui pourrait être causée par les activités d'URW sont tout aussi importantes, incluant les incidences sur la santé en lien avec la pollution de l'air, la pollution de l'eau et la pollution des sols.

#### **BIODIVERSITÉ DANS LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (ESRS E4)**

La biodiversité joue un rôle central pour URW, étant donné son impact important sur les projets de développement, tant de la perspective financière que de celle d'impact. Cela est dû en grande partie à la chaîne de valeur en amont, qui comprend l'extraction et l'artificialisation, ainsi qu'aux réglementations strictes et aux risques potentiels pour la réputation. La biodiversité est intrinsèquement liée à d'autres thèmes matériels tels que les émissions de gaz à effet de serre et la pollution, ainsi que les interactions responsables et durables avec la chaîne d'approvisionnement. Les considérations relatives à la biodiversité présentent une matérialité forte dans les projets de développement d'URW en raison de leur potentiel d'incidences positives ou négatives considérables, dépassant celles des actifs en exploitation. Ces considérations font partie intégrante de toutes les étapes des projets de développement, de la conception initiale à la livraison finale et à l'ouverture. Tout au long de ces phases, la biodiversité doit être prise en compte de diverses manières, telles que par des études d'impact, des plans visant à garantir un gain net de biodiversité ou l'obtention d'éventuelles compensations en matière de biodiversité.

Du point de vue de l'impact, l'intégration de la biodiversité dans les projets de développement contribue à la préservation et à l'amélioration des écosystèmes locaux. Cela pourrait conduire à une amélioration de la qualité de l'air et de l'eau, à une régulation naturelle du climat et à la protection des habitats de la faune et de la flore. L'aménagement d'espaces verts pourrait améliorer le bien-être des communautés locales, en créant des zones de loisirs et en améliorant la valeur esthétique du quartier. Par ailleurs, si les projets de développement ne sont pas méticuleusement planifiés et mis en œuvre, ils peuvent considérablement affecter la biodiversité.



D'un point de vue financier, la biodiversité pourrait également avoir des implications considérables pour URW. D'une part, l'intégration de la biodiversité dans les projets d'aménagement pourrait entraîner des coûts, tels que l'investissement dans l'infrastructure verte ou la réduction potentielle de l'espace aménageable. D'autre part, les biens immobiliers qui intègrent la biodiversité peuvent obtenir des loyers plus élevés et attirer davantage de clients, en raison de la demande croissante d'espaces verts et durables. En outre, une meilleure intégration des considérations relatives à la biodiversité pourrait contribuer à atténuer les risques liés à la réglementation et à la réputation, dans la mesure où les réglementations environnementales deviennent de plus en plus strictes.

#### CONSOMMATION DE MATIÈRES PREMIÈRES (ESRS E5)

La consommation de matières premières est matérielle pour URW. Bien que le Groupe gère principalement des actifs en exploitation, il mène toujours de grands projets de développement. Ces projets nécessitent des quantités importantes de matières premières pour leur construction. La manière dont URW gère sa consommation de matières premières pourrait affecter sa performance environnementale, sa conformité réglementaire, sa réputation et ses revenus.

Le type et la quantité de matériaux utilisés peuvent avoir des conséquences financières importantes pour URW et un impact considérable sur l'environnement, à la fois en termes d'épuisement des ressources et de bilan carbone associé à la production et au transport des matériaux. La réputation d'URW pourrait être fortement influencée par ses pratiques de consommation et d'approvisionnement en matières premières.

De même, les actifs en exploitation consomment régulièrement des matières premières. L'entretien régulier, les rénovations majeures et les mises à niveau nécessitent tous plusieurs types de ressources. Le choix des matériaux pourrait avoir une incidence sur l'efficacité énergétique, la longévité et l'impact environnemental global du bâtiment. En outre, le coût des matières premières représente une part importante des dépenses opérationnelles d'URW. Toute augmentation des prix de ces matériaux pourrait avoir un impact direct sur la rentabilité d'URW. Par ailleurs, l'adoption de pratiques d'économie circulaire pourrait éventuellement réduire la consommation de matériaux tout en maintenant la croissance et la création de bien-être, réduisant ainsi les coûts.

Des réglementations environnementales de plus en plus strictes et un intérêt croissant du public pour le développement durable signifient que les entreprises sont sous pression pour réduire leur consommation de matières premières et choisir des options plus durables.

Les éventuels impacts significatifs du secteur de l'immobilier sont également notables. D'un point de vue environnemental, l'extraction et le traitement des matières premières peuvent entraîner la destruction des habitats, la perte de biodiversité, l'érosion des sols et la pollution des ressources en eau. D'un point de vue social, l'extraction de matières premières pourrait avoir des répercussions importantes sur les communautés locales. Elle pourrait entraîner des déplacements de populations, la perte des moyens de subsistance et des conflits sociaux. En outre, les mauvaises conditions de travail dans les secteurs de l'extraction et du traitement peuvent entraîner des problèmes de santé et de sécurité pour les travailleurs.

#### THÈMES ENVIRONNEMENTAUX À LA MATÉRIALITÉ LIMITÉE

##### GESTION DE L'EAU (ESRS E3)

La gestion de l'eau est une composante de la feuille de route et des objectifs *Better Places* d'URW, incluant les efforts de l'entreprise pour réduire ses prélèvements d'eau tout en développant des solutions plus ambitieuses de réutilisation de l'eau. Cependant, elle a été identifiée comme moins matérielle pour URW du point de vue de la matérialité financière et de l'impact. Les actifs du portefeuille du Groupe ne sont pas considérés comme d'importants consommateurs d'eau, car la consommation dépend essentiellement du nombre de visiteurs. Même si la gestion de l'eau fait partie de la stratégie de développement durable d'URW, elle n'est pas considérée comme aussi importante ou influente que d'autres facteurs en termes d'implications financières ou d'ampleur de son impact. Cela est dû à diverses raisons telles que la nature des activités d'URW, la localisation géographique de ses actifs ou les défis environnementaux spécifiques auxquels il fait face.

##### GESTION DES DÉCHETS (ESRS E5)

La gestion des déchets est un aspect important de la feuille de route et des objectifs *Better Places* d'URW, démontrant son engagement à réduire le volume des déchets produits et la manière dont ils sont triés et recyclés. Cependant, elle a été identifiée comme moins matérielle pour URW du point de vue de la matérialité financière et de l'impact. Cela est attribué à divers facteurs tels que le type des activités et du secteur d'URW, la localisation géographique de ses biens immobiliers ou les défis environnementaux spécifiques auxquels il fait face.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### **BIODIVERSITÉ DANS LES OPÉRATIONS (ESRS E4)**

Si les considérations relatives à la biodiversité sont plus importantes dans le contexte des projets de développement pour URW, elles jouent également un rôle dans la gestion des actifs en exploitation, quoique dans une bien moindre mesure. Dans le cadre de l'exploitation d'actifs, la biodiversité est souvent moins matérielle parce que ces actifs sont déjà construits et que leur impact sur la biodiversité est en grande partie déterminé. Les bâtiments et leurs aménagements paysagers font partie du cadre de vie des espèces urbaines et ont donc un éventuel impact sur la biodiversité. Avec les exigences réglementaires à venir et la demande croissante des citoyens pour un meilleur cadre de vie, la biodiversité est toujours prise en compte dans la gestion des actifs en exploitation. Il s'agit notamment de minimiser l'impact de ces actifs, les impacts indirects des actifs via leurs opérations sur site sur les écosystèmes locaux et de promouvoir la biodiversité dans la mesure du possible par le biais de projets de renaturation visant à restaurer les éléments naturels et à promouvoir la flore et la faune locales au sein de l'environnement urbain.

#### **ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ : THÈMES SOCIAUX**

##### **THÈMES SOCIAUX LES PLUS MATÉRIELS**

Sur les 9 thèmes sociaux abordés dans les ESRS à vocation sociale, 4 ont été reconnus comme matériels pour URW. La matrice montre que la santé et la sécurité dans les actifs exploités et les sites de construction, ainsi que les informations et pratiques en matière de consommation responsable et le respect des droits humains pour les travailleurs de la chaîne de valeur sont jugés matériels tant du point de vue financier que du point de vue de l'impact.

#### **SANTÉ, SÛRETÉ ET SÉCURITÉ DANS LES ACTIFS EXPLOITÉS ET SUR LES SITES DE CONSTRUCTION (ESRS S1, S2, S3, S4)**

La santé, la sûreté et la sécurité dans les actifs exploités et sur les sites de construction est un sujet d'une matérialité considérable pour URW, tant du point de vue de l'impact que du point de vue financier, compte tenu de ses vastes implications pour divers groupes de parties prenantes et des risques éventuels qu'il comporte. En termes de matérialité, le thème est crucial en raison de son impact direct sur le personnel d'URW, les communautés touchées par ses activités et sa chaîne de valeur au sens large, y compris les travailleurs. Les conditions de santé et de sécurité sur les sites de construction et dans les actifs exploités peuvent directement affecter le bien-être des collaborateurs et des prestataires, entraînant éventuellement des blessures graves ou des problèmes de santé en cas de mauvaise gestion.

Cela pourrait avoir des conséquences financières pour URW, telles qu'une augmentation des primes d'assurance, des demandes d'indemnisation, des amendes pour non-respect de la réglementation, ainsi qu'un risque de réputation qui nuirait à sa capacité à entretenir des relations commerciales. Inversement, le thème est également matériel du point de vue de la rétention des talents. Des échecs dans ce domaine peuvent entraîner des taux de rotation plus élevés et une augmentation des coûts de recrutement, avec un impact direct sur la capacité d'URW à exploiter efficacement les actifs et à mener à bien des projets de développement. Un engagement fort en faveur de la santé, de la sécurité et de la sûreté peut contribuer à créer un environnement de travail positif, permettant d'attirer et de retenir les talents.

Cela s'étend aux communautés qui entourent les activités d'URW. Les activités de construction peuvent présenter des risques pour les résidents locaux, tandis que la sûreté et la sécurité des espaces publics au sein des actifs exploités peuvent avoir une incidence sur la santé et la sécurité des visiteurs et des membres de la communauté. Une mauvaise gestion dans ce domaine pourrait nuire à la réputation d'URW et à sa capacité à positionner correctement ses actifs en tant que destinations sûres et sécurisées. En outre, les considérations relatives à la santé, à la sécurité et à la sûreté sont également matérielles dans la chaîne de valeur d'URW. Les fournisseurs et les partenaires sont tenus de respecter les mêmes normes élevées, et tout manquement dans ce domaine pourrait interrompre les activités, nuire directement à la réputation d'URW ou donner lieu à des poursuites judiciaires en cas de mauvaise gestion.

#### **CONSOMMATION RESPONSABLE (ESRS S4)**

En tant qu'opérateur majeur de centres commerciaux, l'activité d'URW est fondamentalement liée au concept de consommation responsable. Bien qu'il soit peut-être aujourd'hui plus matériel du point de vue de l'impact que du point de vue financier, ce thème est une des pierres angulaires de l'activité d'URW. Les implications de ce thème sont considérables, dépassant les limites physiques des centres commerciaux et influençant les habitudes de consommation de la société dans son ensemble.

Les implications financières pour URW sont doubles, influençant directement et indirectement la position concurrentielle de l'entreprise. Directement, l'engagement d'URW pourrait façonner son avantage concurrentiel en offrant aux consommateurs une gamme diversifiée d'alternatives durables et identifiées comme meilleures pour la santé. L'évolution rapide des attentes des consommateurs exige une contribution proactive d'URW à la transformation des pratiques commerciales pour les rendre plus responsables. L'incapacité à s'adapter à ces changements pourrait avoir un impact direct sur la fréquentation des clients et l'image de marque d'URW, entraînant une baisse des ventes et limitant son attrait pour les marques qui privilégient les pratiques responsables. Indirectement, l'engagement d'URW en faveur d'une consommation responsable pourrait renforcer sa réputation d'entreprise socialement responsable. Cela pourrait attirer une clientèle plus large qui accorde de l'importance au développement durable, ce qui pourrait éventuellement se traduire par une augmentation de la fréquentation des centres et des revenus. En outre, il pourrait également attirer des partenariats avec des marques qui s'alignent sur les pratiques responsables d'URW, élargissant ainsi son portefeuille de locataires.

### **RESPECT DES DROITS HUMAINS POUR LES TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR (ESRS S2)**

Ce thème couvre deux dimensions d'une importance capitale directement liées au bien-être des travailleurs au sein de la chaîne de valeur : les droits humains et, par extension, la santé et la sécurité. Ces questions comportent une multitude de risques, notamment juridiques (conformément à la future directive sur la diligence raisonnable en matière de durabilité des entreprises, CS3D), financiers et de réputation. Les implications financières et la perspective d'impact des droits de l'homme et des questions de santé et de sécurité au sein de la chaîne de valeur d'URW pourraient être d'une grande portée.

Elles vont au-delà des risques juridiques et financiers immédiats pour inclure des impacts à long terme sur la réputation de l'entreprise, ses relations et l'accès aux ressources. En outre, en raison du secteur spécifique dans lequel URW opère et de sa collaboration fréquente avec le secteur de la construction, l'impact potentiel est considérablement élevé. Le secteur de la construction est connu pour être plus exposé aux cas d'esclavage moderne et aux accidents liés à la santé et à la sécurité.

Les risques juridiques découlent d'éventuelles violations des lois et réglementations en matière de droits de l'homme. Les risques financiers sont associés à d'éventuelles amendes, pénalités et au coût de la compensation en cas de non-conformité. Les risques de réputation peuvent découler de cas de travail forcé, de travail des enfants ou de toute activité illégale associée à des violations des droits de l'homme. De tels incidents peuvent nuire à l'image de marque d'URW, entraînant une perte de confiance de la part des clients et pouvant avoir un impact sur sa position sur le marché et ses performances financières.

### **THÈMES SOCIAUX À LA MATÉRIALITÉ LIMITÉE SANTÉ, SÉCURITÉ, BIEN-ÊTRE ET SÉCURITÉ DANS LES LOCAUX DU SIÈGE SOCIAL (ESRS S1)**

Compte tenu de la nature des activités d'URW, qui impliquent un nombre limité d'employés dans des bureaux, l'entreprise n'est pas considérablement exposée aux risques liés à la santé et à la sécurité dans ses bureaux. Bien que la santé, la sécurité et le bien-être soient des aspects importants de tout lieu de travail, tout comme une gestion proactive de ces enjeux, leur matérialité dans les activités d'URW, en particulier d'un point de vue financier, est relativement faible. Les risques éventuels liés à ces domaines ne sont pas susceptibles d'avoir des implications substantielles pour la réputation d'URW auprès des parties prenantes ou pour sa conformité légale.

### **ACCESSIBILITÉ AUX ACTIFS D'URW ET CONFORT DES UTILISATEURS (ESRS S4)**

L'accessibilité des actifs d'URW fait référence à la facilité avec laquelle les locataires et les visiteurs peuvent rejoindre et se déplacer au sein des biens immobiliers d'URW. Il peut s'agir de facteurs tels que l'emplacement, les liaisons de transport public, les facilités de stationnement, ainsi que l'agencement et la conception des biens immobiliers. Le confort des utilisateurs est lié aux commodités et aux services fournis dans les biens immobiliers d'URW, tels que les places assises, les toilettes, les systèmes de chauffage et de climatisation ainsi que la propreté. Bien que ces facteurs soient importants pour attirer et retenir les locataires et les visiteurs, ils sont considérés comme peu matériels parce qu'il s'agit d'attentes assez habituelles dans les activités quotidiennes d'URW et sont déjà intégrés dans le modèle économique historique d'URW. En outre, le modèle économique et le processus de création de valeur d'URW tant pour les opérations que les projets de développement.

### **DIVERSITÉ, ÉQUITÉ ET INCLUSION (ESRS S1)**

Bien que la diversité, l'équité et l'inclusion (DEI) fassent partie intégrante du programme *Be You at URW*, signifiant son engagement à créer un environnement diversifié, équitable et inclusif, cela a été identifié comme moins matériel, tant du point de vue de la matérialité financière que de la matérialité d'impact. Cela indique que même si la DEI est intégrée dans la stratégie d'URW, elle n'est pas considérée comme aussi influente ou importante que d'autres facteurs en termes d'implications financières ou de mesure de son impact. Cela est dû à divers facteurs tels que la nature des activités d'URW, son secteur, les limites fixées par les pays dans lesquels l'entreprise opère pour les politiques liées à l'ethnicité, ou les défis sociaux spécifiques liés à son personnel. Malgré sa matérialité plus limitée, la DEI reste un élément crucial de l'engagement d'URW à promouvoir un meilleur lieu de travail, car la DEI vise à améliorer l'environnement de travail, à promouvoir une culture de respect et d'acceptation et, en définitive, à contribuer au bien-être des collaborateurs et à la rétention des talents.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### IMPACT SUR LES COMMUNAUTÉS LOCALES (ESRS S3)

Les communautés locales sont un aspect important de la feuille de route *Better Places* d'URW qui démontre son engagement à influencer positivement les communautés dans lesquelles il opère. Cependant, cela a été identifié comme moins matériel pour URW du point de vue de l'importance financière et de l'impact. Cela signifie que si l'impact sur les communautés locales est intégré dans la stratégie de développement durable d'URW, il n'est pas considéré comme aussi influent ou important que d'autres facteurs en termes de conséquences financières ou de l'ampleur de son impact. Par exemple, les activités d'URW peuvent être telles que l'influence directe de l'impact communautaire sur ses performances financières est moins prononcée par rapport à d'autres aspects. Il est important de noter que même s'il n'a pas un impact matériel important sur URW, la valeur de l'impact communautaire réside dans son potentiel à améliorer l'environnement local, à promouvoir une culture de respect et d'acceptation et, en définitive, à contribuer à la réussite globale et à la capacité d'opérer (*license to operate*) d'URW.

#### FORMATION ET DÉVELOPPEMENT DES COLLABORATEURS (ESRS S1)

L'accent mis sur la formation et le développement des collaborateurs d'URW est important. Le Groupe reconnaît la valeur de programmes de formation solides et de l'apprentissage continu, ainsi que le rôle qu'ils jouent dans le maintien d'un avantage concurrentiel, la promotion de l'innovation et la satisfaction des collaborateurs. URW accorde une grande importance à la rétention des talents, à l'offre d'opportunités d'évolution de carrière et à la promotion du bien-être des collaborateurs. Ces initiatives contribuent non seulement à créer un environnement de travail positif, mais aussi à attirer et à retenir les meilleurs talents. Du point de vue des risques, une formation inadéquate ou inefficace pourrait éventuellement entraîner des problèmes de performance, une baisse de la satisfaction des collaborateurs et une perte d'avantage concurrentiel. Par conséquent, même si la matérialité de cet aspect est moindre lorsqu'on le considère dans la perspective plus large du Groupe, les risques éventuels qui y sont associés en soulignent toujours l'importance.

#### DIALOGUE SOCIAL (ESRS S1)

URW est une entreprise qui compte un nombre relativement limité de collaborateurs, ce qui réduit naturellement la complexité et la portée du dialogue social au sein de l'organisation. Cependant, elle présente également un ensemble unique de risques, car la perte de personnel clé pourrait avoir un impact important sur ses activités. URW exerce ses activités exclusivement dans des pays dotés d'une législation stricte en matière de travail. Cette législation offre des garanties solides en ce qui concerne la négociation collective et la liberté d'association. Cet environnement réglementaire garantit que les droits des collaborateurs sont protégés et que tout problème peut être efficacement traité dans les cadres juridiques existants. Sachant qu'URW maintient des mécanismes locaux pour garantir les canaux de communication entre URW et les collaborateurs dans les pays où elle opère. Par conséquent, bien que le maintien d'un dialogue social régulier, transparent et inclusif soit important pour URW, sa matérialité est limitée dans le contexte des activités d'URW.

#### ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ : THÈMES LIÉS À LA GOUVERNANCE

Parmi les thèmes liés à la gouvernance, 2 sur 4 ont été identifiés comme matériels.

#### THÉMATIQUES LIÉES À LA GOUVERNANCE LES PLUS MATÉRIELLES

##### INTERACTION RESPONSABLE ET DURABLE AVEC LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT (ESRS G1)

De même que pour la prise en compte des travailleurs dans la chaîne de valeur, le thème lié à la gouvernance le plus important de la matrice concerne l'ensemble de la chaîne de valeur d'URW, et plus particulièrement les interactions avec la chaîne d'approvisionnement. Ce thème est particulièrement crucial en termes d'achats responsables, compte tenu de la législation à venir (CS3D). Par conséquent, l'éventuel impact sur les activités d'URW est considérable, englobant des risques de réputation, juridiques et financiers. Le vaste réseau de fournisseurs d'URW, résultat de ses diverses activités, renforce la matérialité de ce thème. URW a la possibilité d'influencer positivement l'ensemble de sa chaîne de valeur en atténuant les risques environnementaux et sociaux, mais aussi en maximisant l'impact positif d'URW (en faisant preuve de pratiques commerciales responsables dans la conduite d'un changement durable et en garantissant un traitement équitable de ses partenaires commerciaux).

### ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CORRUPTION (ESRS G1)

L'éthique des affaires et la corruption est un thème à la matérialité considérable pour URW, en se basant sur l'exposition globale de secteur de l'immobilier, qui est confronté à des risques liés aux pots-de-vin, à la corruption et aux pratiques anticoncurrentielles. Ces risques découlent de plusieurs facteurs, notamment les activités mondiales de nombreuses entités, la nécessité de gérer de multiples agents et sous-traitants locaux, la complexité du financement et de l'autorisation des projets, l'ampleur des contrats liés à la construction de grands projets d'infrastructure et le processus concurrentiel nécessaire pour obtenir des contrats avec des entités privées et publiques.

Cela pourrait potentiellement affecter la réputation d'URW, ses performances financières et entraîner des sanctions juridiques, des pertes financières et une atteinte à la réputation d'URW.

En général, toute défaillance dans ce domaine pourrait perturber les activités et nuire à la réputation d'URW.

Pour le personnel d'URW, l'éthique des affaires est essentielle au maintien d'un lieu de travail équitable et respectueux. Les manquements à l'éthique pourraient conduire à un environnement de travail problématique, affectant le moral des collaborateurs, la productivité et la rétention des talents.

### THÈMES LIÉS À LA GOUVERNANCE À LA MATÉRIALITÉ LIMITÉE

#### ENGAGEMENT POLITIQUE ET ACTIVITÉS DE LOBBYING (ESRS G1)

L'engagement politique et les activités de *lobbying* sont intrinsèquement liés à la sphère d'influence d'URW. À l'heure actuelle, ce thème est considéré comme une occasion pour URW d'être reconnu pour son engagement en faveur de pratiques commerciales responsables et d'élaborer des politiques conformes à ses engagements. Une gestion proactive de cette question est essentielle pour qu'URW puisse atténuer les risques éventuels et maximiser son influence positive. Toutefois, il est important de noter que la matérialité de ce thème est limitée en raison du fait que les activités principales d'URW sont en Europe, où il existe une législation stricte sur les activités de *lobbying*. Aux États-Unis, URW a établi un ensemble de lignes directrices strictes pour limiter les contributions politiques conformément aux principes énoncés dans le Code de déontologie du Groupe. Aux États-Unis, le Groupe dispose d'une politique écrite en matière de donations politiques, conformément au cadre juridique américain, alors qu'elles sont strictement interdites dans tous les autres pays où le Groupe exerce ses activités.

#### CONFIDENTIALITÉ DES DONNÉES ET CYBERSÉCURITÉ (ESRS G1)

Compte tenu qu'URW est une société immobilière, son exposition aux risques liés à la confidentialité des données et à la cybersécurité est comparativement plus faible. Cependant, URW reste exposé à des réglementations strictes telles que le Règlement général sur la protection des données (RGPD) en Europe ou aux États-Unis avec la loi californienne sur la protection de la vie privée des consommateurs. URW gère des données, notamment les données des collaborateurs, les données des fournisseurs et, éventuellement, les données des clients de ses activités commerciales. Il est donc crucial pour URW de mettre en place de solides mesures de confidentialité et de cybersécurité pour protéger ces données et se conformer à la réglementation en vigueur. La cybersécurité reste essentielle pour garantir l'intégrité de l'infrastructure numérique d'URW et prévenir les perturbations de ses activités. Une atteinte à la cybersécurité pourrait entraîner des interruptions d'activité, des pertes financières et une atteinte à la réputation d'URW.

3. 3.2 Rapport de durabilité

Ci-dessous figure la liste des points de données des normes transversales et thématiques qui découlent d'autres législations de l'UE.

Exigence de publication et point de données connexe	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au Règlement sur les indices de référence	Référence à la Loi européenne sur le climat	Section du DEU
ESRS 2 GOV-1 Diversité des sexes au sein du conseil paragraphe 21 (d)	Indicateur n° 13 Tableau 1 de l'annexe 1		Règlement délégué de la Commission (UE) 2020/181627, annexe II		3.2.1.B
ESRS 2 GOV-1 Pourcentage de membres du conseil qui sont indépendants paragraphe 21 (e)			Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		3.2.1.B
ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la <i>due diligence</i> paragraphe 30	Indicateur n° 10 Tableau 3 de l'annexe 1				3.2.1.B
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées aux combustibles fossiles paragraphe 40 (d) i	Indicateur n° 4 Tableau 1 de l'annexe 1	Article 449a du Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/245328 Tableau 1 : Informations qualitatives sur les risques environnementaux et tableau 2 : Informations qualitatives sur le risque social	Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		3.2.1.C
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la production de produits chimiques paragraphe 40 (d) ii	Indicateur n° 9 Tableau 2 de l'annexe 1		Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		3.2.1.C
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées aux armes controversées paragraphe 40 (d) iii	Indicateur n° 14 Tableau 1 de l'annexe 1		Règlement délégué (UE) 2020/181829, article 12(1) Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		3.2.1.C
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac paragraphe 40 (d) iv			Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 12(1) Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		3.2.1.C
ESRS E1-1 Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici 2050 paragraphe 14				Règlement (UE) 2021/1119, article 2(1)	3.2.2.B
ESRS E1-1 Entreprises exclues de l'Accord de Paris Référentiels paragraphe 16 (g)		Article 449a Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 Modèle 1 : Livre bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Règlement délégué (UE) 2020/1818, Article 12.1 (d) à (g), et article 12.2		3.2.2.B
ESRS E1-4 Émissions de GES objectifs de réduction paragraphe 34	Indicateur n° 4 Tableau 2 de l'annexe 1	Article 449a Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 Modèle 3 : Livre bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : indicateurs d'alignement	Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 6		3.2.2.B
ESRS E1-5 Consommation d'énergie provenant de sources fossiles, ventilée par source (uniquement les secteurs à fort impact sur le climat) paragraphe 38	Indicateur n° 5 Tableau n° 1 et Indicateur n° 5 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.B

Exigence de publication et point de données connexe	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au Règlement sur les indices de référence	Référence à la Loi européenne sur le climat	Section du DEU
ESRS E1-5 Énergie consommation et mixité paragraphe 37	Indicateur n° 5 Tableau 1 de l'annexe 1				3.2.2.B
ESRS E1-5 Intensité énergétique associée aux activités dans les secteurs à fort impact sur le climat paragraphes 40 à 43	Indicateur n° 6 Tableau 1 de l'annexe 1				3.2.2.B
ESRS E1-6 Scopes bruts 1, 2 et 3 et émissions totales de GES paragraphe 44	Indicateurs n° 1 et 2 Tableau n° 1 de l'annexe 1	Article 449a ; Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 Modèle 1 : Livre bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 5(1), 6 et 8(1)		3.2.2.B
ESRS E1-6 Intensité des émissions brutes de GES paragraphes 53 à 55	Indicateurs n° 3 Tableau 1 de l'annexe 1	Article 449a ; Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 Modèle 3 : Livre bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : indicateurs d'alignement	Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 8(1)		3.2.2.B
ESRS E1-7 Élimination des GES et crédits carbone paragraphe 56				Règlement (UE) 2021/1119, article 2(1)	3.2.2.B
ESRS E1-9 Exposition du portefeuille de référence aux risques physiques liés au climat paragraphe 66			Règlement délégué (UE) 2020/1818, annexe II Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		3.2.2.B
ESRS E1-9 Ventilation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique paragraphe 66 (a) ESRS E1-9 Localisation des actifs importants exposés à un risque physique important paragraphe 66 (c)		Article 449a ; Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 paragraphes 46 et 47 ; Modèle 5 : Livre bancaire – Risque physique lié au changement climatique : Expositions soumises à un risque physique			3.2.2.B
ESRS E1-9 Répartition de la valeur comptable de ses actifs immobiliers par classes d'efficacité énergétique paragraphe 67 (c)		Article 449a du Règlement (UE) n° 575/2013 ; Règlement d'exécution de la Commission (UE) 2022/2453 paragraphe 34 ; Modèle 2 : Livre bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Prêts garantis par des biens immobiliers – Efficacité énergétique de la garantie			3.2.2.B
ESRS E1-9 Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat paragraphe 69			Règlement délégué (UE) 2020/1818, annexe II		3.2.2.B
ESRS E2-4 Quantité de chaque polluant figurant à l'annexe II de la réglementation E-PRTR (Registre européen des rejets et transferts de polluants) émise dans l'air, l'eau et le sol, paragraphe 28	Indicateur n° 8 Tableau n° 1 de l'annexe 1 et Indicateur n° 2 Tableau n° 2 de l'annexe 1 et Indicateur n° 1 Tableau n° 2 de l'annexe 1 et Indicateur n° 3 Tableau n° 2 de l'annexe 1				3.2.2.C

3. 3.2 Rapport de durabilité

Exigence de publication et point de données connexe	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au Règlement sur les indices de référence	Référence à la Loi européenne sur le climat	Section du DEU
ESRS E3-1 Ressources aquatiques et marines paragraphe 9	Indicateur n° 7 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.D
ESRS E3-1 Politique dédiée paragraphe 13	Indicateur n° 8 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.D
ESRS E3-1 Océans et mers durables paragraphe 14	Indicateur n° 12 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.D
ESRS E3-4 Total de l'eau recyclée et réutilisée paragraphe 28 (c)	Indicateur n° 6,2 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.D
ESRS E3-4 Consommation totale d'eau en m³ par revenu net sur les activités propres paragraphe 29	Indicateur n° 6,1 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.D
ESRS 2- IRO 1 – E4 paragraphe 16 (a)	Indicateur n° 7 Tableau 1 de l'annexe 1				3.2.2.E
ESRS 2- IRO 1 – E4 paragraphe 16 (b)	Indicateur n° 10 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.E
ESRS 2- IRO 1 – E4 paragraphe 16 (c)	Indicateur n° 14 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.E
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques agricoles/terrestres durables paragraphe 24 (b)	Indicateur n° 11 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.E
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques des océans/mers durables paragraphe 24 (c)	Indicateur n° 12 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.E
ESRS E4-2 Politiques de lutte contre la déforestation paragraphe 24 (d)	Indicateur n° 15 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.E
ESRS E5-5 Déchets non recyclés paragraphe 37 (d)	Indicateur n° 13 Tableau 2 de l'annexe 1				3.2.2.F
ESRS E5-5 Déchets dangereux et déchets radioactifs paragraphe 39	Indicateur n° 9 Tableau 1 de l'annexe 1				3.2.2.F
ESRS 2- SBM3 – S1 Risque d'incidents liés au travail forcé paragraphe 14 (f)	Indicateur n° 13 Tableau 3 de l'annexe I				3.2.3.A
ESRS 2- SBM3 – S1 Risque d'incidents liés au travail des enfants paragraphe 14 (g)	Indicateur n° 12 Tableau 3 de l'annexe I				3.2.3.A
ESRS S1-1 Engagements en matière de droits de l'homme paragraphe 20	Indicateur n° 9 Tableau n° 3 et Indicateur n° 11 Tableau n° 1 de l'annexe I				3.2.3.A
ESRS S1-1 Politiques de <i>due diligence</i> sur les questions abordées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 21			Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		3.2.3.A



Exigence de publication et point de données connexe	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au Règlement sur les indices de référence	Référence à la Loi européenne sur le climat	Section du DEU
ESRS S1-1 processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains paragraphe 22	Indicateur n° 11 Tableau 3 de l'annexe I				3.2.3.A
ESRS S1-1 politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail paragraphe 23	Indicateur n° 1 Tableau 3 de l'annexe I				3.2.3.A
ESRS S1-3 mécanismes de traitement des griefs/plaintes paragraphe 32 (c)	Indicateur n° 5 Tableau 3 de l'annexe I				3.2.3.A
ESRS S1-14 Nombre de décès et nombre et taux d'accidents du travail paragraphe 88 (b) et (c)	Indicateur n° 2 Tableau 3 de l'annexe I		Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		3.2.3.A
ESRS S1-14 Nombre de jours perdus en raison de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies paragraphe 88 (e)	Indicateur n° 3 Tableau 3 de l'annexe I				3.2.3.A
ESRS S1-16 Écart de rémunération non ajusté entre les hommes et les femmes paragraphe 97 (a)	Indicateur n° 12 Tableau 1 de l'annexe I		Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		3.2.3.A
ESRS S1-16 Ratio de rémunération excessif des PDG paragraphe 97 (b)	Indicateur n° 8 Tableau 3 de l'annexe I				3.2.3.A
ESRS S1-17 Incidents de discrimination paragraphe 103 (a)	Indicateur n° 7 Tableau 3 de l'annexe I				3.2.3.A
ESRS S1-17 Non-respect des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et de l'OCDE paragraphe 104 (a)	Indicateur n° 10 Tableau n° 1 et Indicateur n° 14 Tableau 3 de l'annexe I		Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II Règlement délégué (UE) 2020/1818 art 12(1)		3.2.3.A
ESRS 2-SBM3 – S2 Risque important de travail des enfants ou de travail forcé dans la chaîne de valeur paragraphe 11 (b)	Indicateurs n° 12 et n° 13 Tableau 3 de l'annexe I				3.2.3.B
ESRS S2-1 Engagements en matière de droits de l'homme paragraphe 17	Indicateur n° 9 Tableau n° 3 et Indicateur n° 11 Tableau 1 de l'annexe I				3.2.3.B
ESRS S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur paragraphe 18	Indicateur n° 11 et n° 4 Tableau 3 de l'annexe I				3.2.3.A
ESRS S2-1 Non-respect des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des lignes directrices de l'OCDE paragraphe 19	Indicateur n° 10 Tableau 1 de l'annexe I		Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II Règlement délégué (UE) 2020/1818, art. 12(1)		3.2.3.A

3. 3.2 Rapport de durabilité

Exigence de publication et point de données connexe	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au Règlement sur les indices de référence	Référence à la Loi européenne sur le climat	Section du DEU
ESRS S2-1 Politiques de <i>due diligence</i> sur les questions abordées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 19			Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		3.2.3.A
ESRS S2-4 Questions et incidents relatifs aux droits de l'homme liés à sa chaîne de valeur en amont et en aval paragraphe 36	Indicateur n° 14 Tableau 3 de l'annexe 1				3.2.3.B
ESRS S3-1 Engagements en matière de droits de l'homme paragraphe 16	Indicateur n° 9 Tableau n° 3 de l'annexe 1 et Indicateur n° 11 Tableau n° 1 de l'annexe 1				3.2.3.C
ESRS S3-1 Non-respect des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, des principes de l'OIT et des lignes directrices de l'OCDE paragraphe 17	Indicateur n° 10 Tableau 1 de l'annexe 1		Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II Règlement délégué (UE) 2020/1818, art 12(1)		3.2.3.C
ESRS S3-4 Questions et incidents liés aux droits de l'homme paragraphe 36	Indicateur n° 14 Tableau 3 de l'annexe 1				3.2.3.C
ESRS S4-1 Politiques relatives aux consommateurs et aux utilisateurs finaux paragraphe 16	Indicateur n° 9 Tableau n° 3 et Indicateur n° 11 Tableau n° 1 de l'annexe 1				3.2.3.D
ESRS S4-1 Non-respect des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des lignes directrices de l'OCDE paragraphe 17	Indicateur n° 10 Tableau 1 de l'annexe 1		Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II Règlement délégué (UE) 2020/1818, art 12(1)		3.2.3.D
ESRS S4-4 Questions et incidents liés aux droits de l'homme paragraphe 35	Indicateur n° 14 Tableau 3 de l'annexe 1				3.2.3.D
ESRS G1-1 Convention des Nations unies contre la corruption, paragraphe 10 (b)	Indicateur n° 15 Tableau 3 de l'annexe 1				3.2.4.C
ESRS G1-1 Protection des dénonciateurs paragraphe 10 (d)	Indicateur n° 6 Tableau 3 de l'annexe 1				3.2.4.C
ESRS G1-4 Amendes pour violation des lois anticorruption et anti-pots-de-vin paragraphe 24 (a)	Indicateur n° 17 Tableau 3 de l'annexe 1		Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II)		3.2.4.F
ESRS G1-4 Normes de lutte contre la corruption et les pots-de-vin paragraphe 24 (b)	Indicateur n° 16 Tableau 3 de l'annexe 1				3.2.4.F

## 3.2.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

### 3.2.2.A CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DES BÂTIMENTS EN PHASE D'EXPLOITATION

#### CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DES BÂTIMENTS

##### PENDANT LA PHASE D'EXPLOITATION

Les certifications environnementales des bâtiments sont un outil essentiel pour soutenir la performance environnementale globale des projets de développement et des actifs permanents. Il s'agit d'un moyen de démontrer la performance par le biais de normes de marché établies, couvrant tous les aspects environnementaux des bâtiments.

URW vise à obtenir des certifications environnementales en exploitation pour 100 % de ses centres commerciaux et bureaux détenus et gérés dans le monde, tout en maintenant des hauts niveaux de certification. La certification BREEAM est considérée comme un bon cadre pour guider les équipes opérationnelles dans la limitation des ressources et les concepts d'économie circulaire.

Suivant les meilleures normes du secteur, le Groupe a commencé à certifier ses actifs en 2021 (renouvellements de certification et nouvelles certifications) selon la dernière version du cadre BREEAM *In-Use* : cette « version 6 » s'accompagne de caractéristiques améliorées pour stimuler la performance environnementale de l'actif et la santé et le bien-être des occupants, en mettant davantage l'accent sur les principes de résilience face au changement climatique, de valeur sociale et d'économie circulaire.

Le Groupe a poursuivi sa politique de certification en 2023 et atteint désormais un total de 45 actifs certifiés BREEAM *In-Use* sur la gestion des bâtiments (partie 2), en incluant 3 actifs pour lesquels les certificats ont été reçus jusqu'en février 2024 dû aux délais de traitement du BRE. Parmi ces 45 actifs certifiés, on compte 44 centres commerciaux et 1 immeuble de bureaux, représentant une surface totale certifiée de plus de 3,8 millions de m<sup>2</sup>. Cela représente une part de 70 % du portefeuille d'actifs existants du Groupe en nombre d'actifs (centres commerciaux et bureaux), et une couverture de 74 % en surface.

## CENTRES COMMERCIAUX

Au 31 décembre 2023, en incluant 3 actifs pour lesquels les certificats ont été reçus jusqu'en février 2024 dû aux délais de traitement du BRE, le Groupe avait 44 centres commerciaux détenus, gérés et certifiés BREEAM *In-Use*, dont 7 notés « *Outstanding* » pour le volet Gestion du bâtiment (Partie 2).

Les centres commerciaux certifiés totalisent quasiment 3,8 millions de mètres carrés de surface locative consolidée et correspondent à 71 % du portefeuille de centres commerciaux détenus et gérés par le Groupe en nombre de bâtiments, représentant un taux de couverture de 75 % de certification BREEAM *In-Use* en surface. En 2023, 85 % des centres commerciaux d'Europe continentale du Groupe et 21 % des centres commerciaux américains du Groupe sont certifiés, en nombre de bâtiments.

En termes de comparaison, 75 % des certificats BREEAM *In-Use* attribués aux centres commerciaux du Groupe ont atteint la mention « *Excellent* » ou « *Outstanding* » pour le volet Gestion du bâtiment (Partie 2), contre une moyenne de seulement 28 %<sup>(1)</sup> pour le marché de l'immobilier commercial d'Europe continentale<sup>(2)</sup>. Ce qui confirme les performances exceptionnelles des actifs du Groupe malgré la diversité de son portefeuille en matière de taille, d'âge et de localisation.

(1) En 2022.

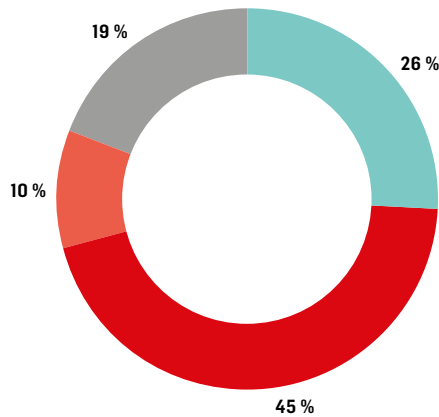
(2) Source : données de la certification « BREEAM *In-Use* » de BRE Global – centres commerciaux certifiés selon la Partie 2 au 31 décembre 2022.

3. 3.2 Rapport de durabilité

TAUX DE COUVERTURE DE LA CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE BREEAM *IN-USE* DES ACTIFS EN EXPLOITATION DU GROUPE EN NOMBRE D'ACTIFS ET EN SURFACE – CENTRES COMMERCIAUX

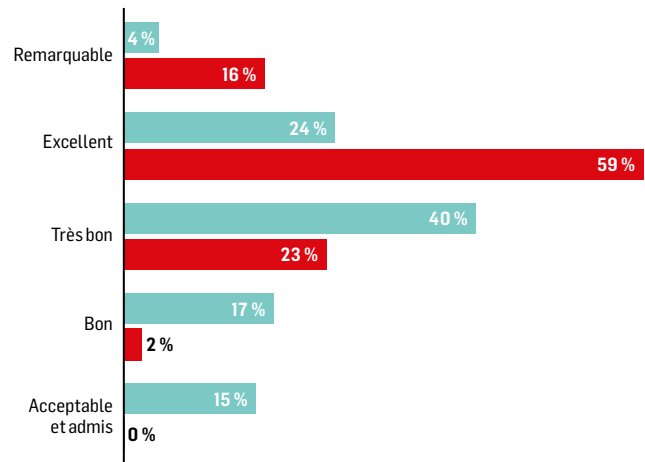
	Nombre d'actifs certifiés	Surface certifiée (m <sup>2</sup> de surface locative)	Couverture de la certification	
			% (en nombre)	% (en m <sup>2</sup> de surface locative)
Total des centres commerciaux certifiés	44	3 790 560	71 %	75 %
dont « Outstanding » (Partie 2)	7	648 700	11 %	13 %
dont « Excellent » (Partie 2)	26	2 193 900	42 %	43 %

TAUX DE COUVERTURE DES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES EN EXPLOITATION ET EN DÉVELOPPEMENT AU SEIN DU PORTEFEUILLE DE CENTRES COMMERCIAUX EXISTANTS DU GROUPE (EN NOMBRE) (%)



- Actifs certifiés à la fois en phase de développement (BREEAM, DGNB ou LEED) et en exploitation (BREEAM *In-Use*<sup>(1)</sup>)
- Actifs certifiés en phase d'exploitation uniquement (BREEAM *In-Use*<sup>(1)</sup>)
- Actifs certifiés en phase de développement uniquement (BREEAM, DGNB ou LEED)
- Actifs non certifiés

RÉPARTITION DES CERTIFICATIONS BREEAM *IN-USE* DES CENTRES COMMERCIAUX DU GROUPE PAR NIVEAU (EN NOMBRE D'ACTIFS) EN COMPARAISON AVEC LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EUROPÉEN<sup>(2)</sup>



- Secteur de l'immobilier commercial européen
- Unibail-Rodamco-Westfield (Groupe)

(1) Part 2: *Building Management*.

(2) Source : Données de la certification « BREEAM *In-Use* » de BRE Global – centres commerciaux certifiés selon la Partie 2 au 31 décembre 2022.

BUREAUX

TAUX DE COUVERTURE DE LA CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE BREEAM *IN-USE* DES ACTIFS EXISTANTS DU GROUPE EN NOMBRE D'ACTIFS ET EN SURFACE – BUREAUX

2023	Nombre d'actifs certifiés	Surface certifiée (m <sup>2</sup> )	Couverture de la certification	
			% (en nombre)	% (en m <sup>2</sup> )
Total des actifs bureaux certifiés	1	13 300	50 %	21 %
dont « Excellent » ou mention supérieure (Partie 2)	0	0,00	0 %	0 %

## SITES DE CONGRÈS & EXPOSITIONS

Concernant les sites de Congrès & Expositions, la certification ISO 20121 en cours couvre l'ensemble des actifs des sites de Congrès & Expositions du Groupe en activité (sauf le nouveau CNIT Forest, mais il sera intégré en 2024). Viparis met également en œuvre un ambitieux programme de certification des bâtiments. Au début des années 2010, le hall 7 de Paris Nord Villepinte était déjà certifié HQE – opération pilote. Pendant le projet de construction de Paris Expo Porte de Versailles, le Pavillon 7 et le Pavillon 6 ont été certifiés HQE et BREEAM, et les nouveaux hôtels HQE (niveau excellent). Quant au nouveau Hall 3 de Paris Le Bourget, certifié HQE Excellent, sa construction a intégré des considérations d'écoconception telles que du béton moins carboné et biosourcé avec une ossature en bois. Une analyse comparative du cycle de vie entre le Pavillon 6 et le Hall 3<sup>(1)</sup> montre une réduction de 49 % des émissions de carbone<sup>(2)</sup> par mètre carré construit.

## CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DES BÂTIMENTS EN PHASE DE CONSTRUCTION

Dans le cadre de sa stratégie pour les projets de développement établie dans les *Sustainability Guidelines*, URW vise une certification environnementale pour tous les nouveaux grands projets de construction, projets de rénovation et d'extension : BREEAM en Europe et LEED aux États-Unis. URW vise au minimum les mentions « Excellent » (BREEAM) ou « Gold » (LEED) pour 100 % de ses projets de développement de grande envergure (avec une certification couvrant la construction et la rénovation).

D'autres certifications environnementales sont utilisées lorsqu'elles sont pertinentes pour les marchés immobiliers de la location ou de l'investissement, comme la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) en France ou DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) en Allemagne sur le portefeuille Bureaux. Outre l'obtention de la mention « Excellent » ou « Gold » au titre des référentiels de certification respectifs BREEAM ou LEED, tous les grands projets doivent réaliser une étude de faisabilité technique et économique afin d'atteindre le niveau BREEAM « Outstanding » ou LEED « Platinum », tel qu'applicable, comme mentionné dans les *Sustainability Guidelines*.

### NOMBRE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ÉTANT ENGAGÉS DANS UN PROCESS DE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE EN PHASE DE CONCEPTION

	2023
Nombre de projets de développement étant engagé dans un process de certification environnementale en phase de conception	8
Part des projets de développement étant engagé dans un process de certification environnementale en phase de conception	80 %

## 3.2.2.B CHANGEMENT CLIMATIQUE (ESRS E1)

### 3.2.2.B.1 INTÉGRATION DES PERFORMANCES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ DANS LES MÉCANISMES INCITATIFS (ESRS 2 GOV-3)

Les progrès réalisés par rapport aux objectifs liés au climat définis dans la feuille de route *Better Places* actualisée sont pris en compte dans le calcul des systèmes d'incitation d'URW. Pour plus d'informations, veuillez consulter la Section 3.1.2.C Intégration des performances en matière de développement durable dans les systèmes d'incitation.

### 3.2.2.B.2 PLAN DE TRANSITION POUR L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE (ESRS E1-1)

URW a élaboré sa première approche d'atténuation du changement climatique en 2007, avec des objectifs quantitatifs pour la réduction de ses émissions de carbone et de sa consommation d'énergie. Entre 2006 et 2015, URW avait déjà atteint une réduction cumulée de 33,8 % de son intensité énergétique et de 65,1 % de son intensité carbone<sup>(3)</sup>.

En 2016, le Groupe a relevé un nouveau défi à long terme avec son programme *Better Places 2030*. En 2016, le Groupe a été la première société foncière cotée à aborder le vaste champ des émissions indirectes de gaz à effet de serre résultant des travaux de construction, du transport des visiteurs et des salariés ainsi que de la consommation d'énergie des locataires.

Sauf indication contraire, les chiffres et objectifs d'émissions de GES utilisés dans ce chapitre sont exprimés à l'aide de la méthodologie *market-based* afin de mettre en évidence les efforts déployés par le Groupe dans la sélection de ses fournisseurs d'énergie.

En octobre 2023, URW a communiqué sa feuille de route de développement durable *Better Places* mise à jour, y compris son engagement à contribuer à la neutralité carbone mondiale avec de nouveaux objectifs de zéro émission nette basés sur la science pour les Scopes 1, 2 et 3. URW est devenu la première société d'immobilier commercial de l'UE et la sixième société du CAC 40 à obtenir l'approbation de la SBTi pour des objectifs de zéro émission nette<sup>(4)</sup>.

L'approche d'URW pour contribuer à la neutralité carbone mondiale suit les principes et les exigences à la fois des critères de la *Science Based Targets initiative* (SBTi) pour les objectifs de zéro émission nette (conformément au *Corporate Net-Zero Standard*, publié en avril 2023), et des lignes directrices établies par la *Net Zero Initiative*. Elle suit les 3 objectifs principaux :

- RÉDUIRE, en réduisant ses émissions de carbone au niveau attendu par la science ;
- ÉVITER, en aidant sa chaîne de valeur à réduire ses propres émissions de carbone ; et
- AUGMENTER LES PUIITS DE CARBONE, en neutralisant les émissions résiduelles après la réduction de ses émissions de carbone.

Informations détaillées sur les principaux objectifs de réduction des émissions de carbone de URW, à partir d'une année de référence (2015, pour davantage d'informations sur les ajustements effectués sur l'année de référence 2015, veuillez consulter la Section 3.2.1.A.2 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières) :

	Scope	Type	Ambition	Année cible	Approuvé par le SBTi
Objectif de zéro émission nette – à court terme	1 et 2	Absolu	-90 %	2030	OUI
Objectif de zéro émission nette – à long terme	1, 2 et 3	Absolu	-90 %	2050	OUI

URW s'engage à atteindre zéro émission nette de GES sur l'ensemble de sa chaîne de valeur d'ici 2050. URW s'est engagé à réduire son empreinte de -90 % en termes absolus d'ici 2050 par rapport à 2015 et à neutraliser les émissions résiduelles grâce à des actions durables et de haute qualité d'élimination du carbone. Ces efforts sont compatibles avec une trajectoire globale de 1,5 °C, l'objectif le plus ambitieux de l'Accord de Paris. Les objectifs et l'engagement de zéro émission nette d'URW

(1) Pavillon 6 de Paris Expo Porte de Versailles et Hall 3 de Paris Le Bourget.

(2) À périmètre constant, pour les émissions de carbone liées aux produits et équipements.

(3) En kWh/visite et en kgCO<sub>2</sub>/visite.

(4) À la date d'approbation par la SBTi le 6 juillet 2023.

3. 3.2 Rapport de durabilité

couvrent les activités commerciales et de bureaux du Groupe dans le monde entier. Viparis, la filiale d'URW gestionnaire de sites de congrès et d'expositions, dispose d'une feuille de route et d'objectifs spécifiques en matière de développement durable, alignés sur sa propre analyse de matérialité. Fin 2021, Viparis est devenu signataire de l'engagement *Net Zero Carbon Events*, une initiative internationale et volontaire du secteur de l'événementiel, rassemblant les parties prenantes de l'industrie pour construire une feuille de route à l'échelle du secteur vers le zéro émission nette d'ici 2050, et des réductions d'émissions d'ici 2030 en conformité avec l'Accord de Paris. Par conséquent, en 2022 et en 2023,

Viparis a défini un nouvel objectif de réduction de 45 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030<sup>(1)</sup> par rapport à 2019, nouvelle année de référence pour Viparis. La politique de développement durable de Viparis est présentée dans un document dédié disponible dans la section développement durable du site Internet de Viparis : [www.viparis.com](http://www.viparis.com).

Afin d'atteindre ces engagements ambitieux, URW a également confirmé ses sous-objectifs préexistants de réduction des émissions de carbone, toujours suivis par le Groupe comme leviers pour atteindre ses objectifs principaux :

**SOUS-OBJECTIFS URW**

Nom de l'objectif	Scope	Type	Ambition	Année cible	Approuvé par la SBTi 1,5 °C
Objectif global	1, 2 et 3	Absolu	-50 %	2 030	OUI
Activité	Scopes partiels 1, 2 et 3 (Émissions directes des sources fixes de combustion + Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité achetée + Émissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid achetée + Toutes les émissions liées à l'énergie non incluses dans les catégories précédentes + Actifs en <i>leasing</i> en aval)	Intensité (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	-80 %	2 030	OUI
Construction	Scope 3 partiel (Investissement)	Intensité (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> construit)	-35 %	2 030	NON
Transport	Scope 3 partiel (Transport des visiteurs)	Intensité (kgCO <sub>2</sub> e/visite)	-40 %	2 030	OUI

Pour chacun de ces objectifs et sous-objectifs, URW :

- A choisi une année de référence robuste, l'année 2015, pour tenir compte des améliorations en termes de réduction des émissions de carbone par rapport à une année commune à tous nos objectifs ;
- A mis en place un modèle de trajectoire de réduction des émissions de carbone, prenant en compte les leviers internes et externes, et s'appuyant sur des hypothèses de scénarios de décarbonation externes. Les modèles prennent également en compte l'impact des futures activités internes basée sur des hypothèses ;
- A identifié les leviers et quantifié le niveau associé pour atteindre la réduction attendue ; et
- A quantifié les coûts liés à la transition environnementale.

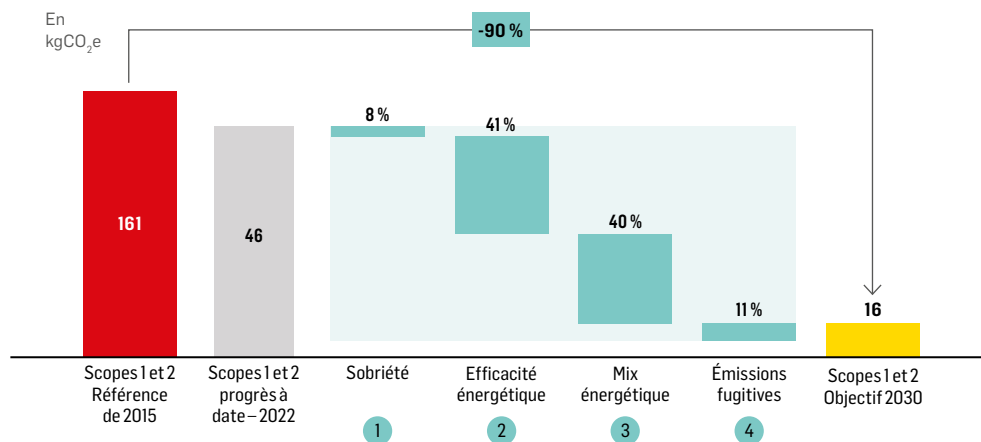
Pour davantage d'informations sur les ajustements effectués sur l'année de référence 2015, veuillez consulter la section 3.2.1.A.2 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Tous ces efforts d'atténuation garantissent que le modèle d'affaires d'URW est compatible avec la transition vers une économie durable, conformément aux trajectoires de 1,5 °C fixées dans l'Accord de Paris et à l'objectif d'atteindre la neutralité carbone mondiale d'ici à 2050.

**LEVIERS ET HYPOTHÈSES CONCERNANT LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CARBONE DES SCOPES 1 ET 2**

Les émissions des Scopes 1 et 2 sont celles qui sont directement contrôlées par URW. Le schéma ci-dessous met en lumière les leviers et leur poids associé pour l'objectif de réduire de -90 % les émissions de GES en 2030 par rapport à l'année de référence, 2015<sup>(2)</sup>.

- Le plan a été élaboré en 2023 et prend donc comme point de départ les performances de l'année 2022.



(1) Tous les scopes sont inclus, à l'exception des déplacements des visiteurs, conformément à la méthodologie des *Science Based Targets*. L'objectif a été défini par une société internationale de conseil en stratégie climatique, en utilisant la méthodologie de la SBTi (non soumise à la SBTi).

(2) Pour des informations plus détaillées sur les ajustements effectués sur la base de référence 2015, voir la Section 3.2.1.A.2.

- Les émissions du Scope 1 sont principalement causées par la consommation de gaz naturel et les fuites de fluides frigorigènes au niveau des actifs.
  - En ce qui concerne les émissions liées à la consommation de gaz naturel, URW a pour objectif d'éliminer progressivement les chaudières à gaz lorsque cela est techniquement faisable et efficace, et de les remplacer par des pompes à chaleur. Lorsqu'il n'est pas possible de remplacer la chaudière à gaz, l'objectif de réduction de l'intensité énergétique du Groupe est de -50 % en 2030 par rapport à 2015 en kWh/m<sup>2</sup>, ce qui devrait largement participer à la réduction de ces émissions.
  - En ce qui concerne les émissions dues aux fuites de fluides frigorigènes, la combinaison des actions suivantes devrait permettre de réduire ces émissions de -90 % en 2030 par rapport à 2015 :
    - L'augmentation du point de consigne de la climatisation ;
    - La mise en place de capteurs de fuites ;
    - Le remplacement des fluides frigorigènes tout en conservant l'équipement lorsque cela est possible ; et
    - Le remplacement des systèmes eux-mêmes si nécessaire.
- Les émissions du Scope 2 sont liées à la consommation d'électricité ainsi qu'aux réseaux de chauffage et climatisation urbains.
  - En ce qui concerne les émissions dues à la consommation d'électricité, URW appliquera les stratégies suivantes :
    - Limiter la demande d'électricité des actifs d'URW grâce à un objectif ambitieux de réduction de l'intensité énergétique de -50 % en 2030 par rapport à 2015 en kWh/m<sup>2</sup>.
    - Pour la consommation résiduelle d'électricité :
      - Réduire la demande d'achat en augmentant la production d'électricité renouvelable sur nos actifs grâce à des panneaux photovoltaïques ;
      - Lorsque la production sur site ne peut couvrir la totalité de la demande, se procurer de l'électricité à partir de sources d'énergie renouvelables. Depuis 2021, 100 % de la consommation d'électricité des parties communes et des équipements communs proviennent de sources d'énergie renouvelables, soit par le biais d'un approvisionnement direct comme un Accord d'Achat d'Énergie verte (AAE), soit couvertes par des Garanties d'Origine (UE) et des Certificats d'Énergie Renouvelable (États-Unis).
  - En ce qui concerne les émissions des réseaux de chauffage et climatisation urbains, plusieurs actions sont prévues et déjà en cours :
    - URW s'est fixé un objectif ambitieux de réduction de l'intensité énergétique de -50 % en 2030 par rapport à 2015 en kWh/m<sup>2</sup> ce qui devrait largement participer à la réduction de ces émissions.
    - Décarbonisation tendancielle des réseaux locaux : URW suit attentivement le contenu en carbone actuel et prévu de ces réseaux et étudiera la possibilité d'éliminer progressivement le réseau urbain dans la mesure du possible dans le cas où ils mettraient en péril ses objectifs de réduction du carbone.

## LEVIERS ET HYPOTHÈSES CONCERNANT LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CARBONE DU SCOPE 3

3 catégories distinctes représentent plus de 90 % du total des émissions de Scope 3 :

- **Transport des visiteurs (~70 % du Scope 3 en 2015 et 77 % du Scope 3 en 2023) :** les émissions seront réduites en s'appuyant à la fois sur des leviers externes et internes. Les principaux leviers externes sont la décarbonation des véhicules thermiques et l'amélioration de leur efficacité. Les leviers internes sur lesquels URW s'appuiera pour réduire ses émissions liées au transport sont les suivants :
  - La réduction de la part modale de la voiture thermique, principalement grâce à une meilleure connectivité avec les transports publics et au développement d'infrastructures de mobilité douce sur le site (pistes cyclables, chemins piétonniers, amélioration de l'expérience des visiteurs lorsqu'ils viennent par des moyens de transport durables). Avec 47 % des visiteurs qui atteignent les actifs d'URW par des moyens de transport durables en 2023, URW s'appuie sur la situation centrale et la connectivité de ses actifs en exploitation. Le Groupe s'associe également aux autorités locales pour accroître les services de transport public dans les environs des actifs. Pour ses nouveaux projets de développement, le Groupe vise une part modale automobile maximale (hors véhicules électriques) de 50 % ;
  - L'augmentation du taux d'occupation des voitures, en favorisant le covoiturage vers ses actifs et en testant un système d'incitation ; et
  - L'augmentation de la part des véhicules électriques (VE) avec un plan massif de chargeurs de VE pour 2030 dont l'objectif est d'atteindre plus de 4 000 points de charge en Europe. URW vise 27 % de VE parmi ses visiteurs venant en voiture en 2030, soutenant ainsi l'électrification du parc automobile en Europe.
- **Actifs en leasing aval (~15 % du Scope 3 en 2015 et 6 % du Scope 3 en 2023) :** les émissions seront principalement réduites grâce à l'engagement d'URW auprès de ses locataires sur leurs activités en magasin, sur la base des 2 hypothèses suivantes :
  - Faire en sorte que 80 % de la consommation d'électricité des locataires d'URW proviennent de sources d'énergie renouvelables ; et
  - Réduire de 25 % l'intensité énergétique de la zone des locataires.
 Pour les 2 hypothèses ci-dessus, URW s'appuiera sur les leviers suivants pour garantir leur réalisation : les baux verts (lancés en 2009) qui comprennent des exigences en termes d'approvisionnement en énergies renouvelables et d'efficacité énergétique, et le déploiement de systèmes de sous-comptage pour suivre de près les impacts des actions d'efficacité énergétique des locataires. Les directives de l'UE en matière d'efficacité énergétique ainsi que les réglementations locales relatives à l'efficacité énergétique, des bâtiments, favoriseront également l'amélioration de l'intensité énergétique des locataires moyens.



3. 3.2 Rapport de durabilité

- Investissement (~10 % du Scope 3 en 2015 et 8 % du Scope 3 en 2023) :** les émissions seront réduites grâce à la mise en œuvre de directives de construction à faible émission de carbone pour les nouveaux projets de développement. Les lignes directrices exigent une réduction de la performance en matière de carbone incorporé des projets de développement, grâce à l'utilisation de matériaux bas carbone ou biosourcés, et en mettant l'accent sur la rénovation et la densification des actifs en exploitation qui ont un impact moindre par rapport aux nouveaux projets.

Les autres émissions de Scope 3 (immobilisation des biens, biens et services achetés, voyages d'affaires, déplacements domicile-travail, déchets) feront l'objet de politiques spécifiques.

La réalisation de ces objectifs implique la mobilisation de l'ensemble des collaborateurs du Groupe dans leur domaine de responsabilité et la contribution des parties prenantes du Groupe dans la conduite du changement, avec en premier lieu les locataires et les prestataires, puis les fournisseurs. Elle repose également sur des partenariats forts avec de grandes entreprises et des *start-ups* afin d'accélérer la transformation, en particulier dans le domaine de la construction à faible émission de carbone, de l'efficacité énergétique et des solutions de mobilité durable.

Tous les domaines d'activité du Groupe ont été pris en compte dans le cadre de l'analyse des scénarios lors de l'élaboration de la stratégie climatique du Groupe (Scopes 1, 2 et 3), avec un accent particulier sur les activités générant la plus grande partie des émissions de GES du Groupe et couvertes par les objectifs de réduction : l'exploitation (y compris les activités des locataires), le développement et le transport. Le plan de transition d'URW s'appuie sur des scénarios à moyen et à long terme. Les scénarios NZE 2050 de l'AIE ont été utilisés pour modéliser les émissions d'URW liées à la consommation d'énergie jusqu'en 2050.

Le scénario NZE (*Net Zero Emission*) 2050 de l'AIE (Agence internationale de l'énergie) ne couvrant pas toutes les émissions du Groupe, il a été complété par le scénario B2DS (sous les 2 degrés) de l'AIE. Pour rappel, les objectifs d'URW sont alignés sur une trajectoire de 1,5 °C. L'introduction de scénarios B2DS est une approche conservatrice, car elle implique que les efforts à générer par URW soient plus importants que ceux générés par des facteurs macro exogènes. Les scénarios B2DS et CPS (politiques actuelles) de l'AIE ont été utilisés pour les objectifs de réduction des émissions de carbone des activités et des transports du Groupe. Pour son objectif de carbone dans le secteur de la construction, le Groupe a élaboré un scénario personnalisé en raison de l'absence de scénario existant approprié. Ce scénario a été élaboré, avec l'aide de consultants externes, à partir du scénario B2DS de l'AIE, combiné à des informations spécifiques au secteur de la fabrication du ciment et de l'acier sur les moyens de réduction des émissions de carbone propres à ce secteur. Les scénarios ont été identifiés afin d'aider le Groupe à évaluer et à confirmer ses objectifs de réduction des émissions de GES. Il convient de noter que la réalisation des objectifs de réduction des émissions de GES du Groupe à l'horizon 2030 et 2050 pour le Scope 3 dépend de ces scénarios. Cela signifie donc que les objectifs du Groupe ne seront probablement pas atteints si les émissions globales de GES des secteurs ayant un impact sur la chaîne de valeur d'URW ne sont pas conformes aux scénarios mentionnés ci-dessus.

Des scénarios ont été identifiés afin d'aider le Groupe à évaluer et à confirmer ses objectifs et trajectoires de réduction des émissions de GES. Ils ont été sélectionnés spécifiquement pour informer sur la capacité du Groupe à atteindre ses objectifs de réduction des émissions de GES en appliquant les leviers déjà identifiés selon différents scénarios (analyse de faisabilité). Ils ont également été utilisés pour s'assurer que les objectifs du Groupe sont conformes aux attentes énoncées dans l'Accord de Paris sur le climat (validation de l'ambition).

**INVESTISSEMENTS PRÉVUS POUR SOUTENIR LA FEUILLE DE ROUTE DE LA TRANSITION BETTER PLACES D'URW**

En 2023, dans le cadre de la mise à jour de sa feuille de route *Better Places*, URW a estimé les coûts de la transition environnementale pour ses activités européennes, y compris le Royaume-Uni, jusqu'en 2030 :

Nom de l'objectif	Exigences en matière de dépenses d'investissement (CAPEX) <sup>(1)</sup>	Détails
Objectif de zéro émission nette – à court terme	28 M€	Il couvre à la fois la mise en œuvre du plan d'action énergétique à long terme pour atteindre l'objectif d'intensité énergétique et les mesures d'amélioration du bouquet énergétique (énergies renouvelables sur site).
Activité	Pas de CAPEX supplémentaire en plus de l'objectif zéro émission nette à court terme	Les hypothèses prises sur la réduction des émissions de carbone liées à la consommation d'énergie des espaces privés ne représentent pas une augmentation du CAPEX pour URW.
Construction	Augmentation limitée du coût de construction	Les objectifs en matière de carbone incorporé et d'autres objectifs liés à l'environnement pour les projets de développement devraient représenter une augmentation limitée des coûts de construction, à condition que les exigences soient mises en œuvre dès le début de la conception.
Transport	Pas de CAPEX	L'installation des VE est actuellement planifiée sur une base locative, sans CAPEX.

(1) En moyenne par an sur 2024-2030. Europe uniquement. Sur une base proportionnelle.



Les CAPEX nécessaires pour atteindre les objectifs à long terme d'URW pour 2050 n'ont pas encore été estimés, mais comme URW donne la priorité à la réduction rapide et profonde de ses émissions jusqu'en 2030, une grande partie des émissions restantes à réduire proviendra de facteurs externes.

## ÉMISSIONS DE GES BLOQUÉES

Dans l'empreinte carbone d'URW, les équipements ou actifs suivants et leurs émissions de GES pourraient représenter des émissions de GES bloquées :

- Les chaudières à gaz récemment installées (< 10 ans) dans les actifs d'URW et les émissions de combustion stationnaires associées ; et
- Les émissions liées au transport des visiteurs vers les actifs d'URW dont la part modale de la voiture est élevée et qui sont situés en dehors des zones urbaines/suburbaines denses.

Ces 2 sources sont déjà prises en compte et couvertes par le modèle de trajectoire et les leviers de réduction du carbone d'URW, tels que décrits ci-dessus.

## ADÉQUATION ENTRE LE PLAN DE TRANSITION ET LES EXIGENCES DE L'UE EN MATIÈRE DE TAXONOMIE

Le plan de transition d'URW est en adéquation avec l'acte délégué relatif à l'atténuation du changement climatique dans le cadre de la réglementation de l'UE en matière de taxonomie. Étant donné que les exigences techniques de la taxonomie de l'UE pour l'alignement des actifs sont principalement liées à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, les leviers identifiés et les CAPEX associés contribueront à l'augmentation de l'alignement des activités économiques d'URW.

## RÉFÉRENTIELS DE L'UE ALIGNÉS SUR CEUX DE PARIS

URW n'est pas exclu des référentiels de l'UE alignés sur ceux de Paris, car URW ne fait partie d'aucune des activités exclues.

## PRÉCISIONS SUR LA MANIÈRE DONT LE PLAN DE TRANSITION EST INTÉGRÉ ET ALIGNÉ SUR LA STRATÉGIE GLOBALE DE L'ENTREPRISE ET SA PLANIFICATION FINANCIÈRE

La démarche de développement durable est totalement intégrée aux processus clés d'URW, en accord avec les enjeux stratégiques et les préoccupations opérationnelles du Groupe. Des processus de gestion adaptés ont été mis en place à tous les niveaux du cycle économique, avec les indicateurs clés de performance adéquate. Par exemple :

- Dans le cadre de son processus d'acquisition d'actifs, URW intègre une évaluation des risques techniques, réglementaires, environnementaux et de santé et sécurité, dont la pollution des sols ;
- Le cadre de la gestion des risques d'entreprise du Groupe (ERM) inclut les risques liés aux changements climatiques et au développement durable : identifiés parmi les principaux facteurs de risque, ils sont intégrés au programme de gestion des risques supervisé par le Comité des Risques du Groupe, qui fournit régulièrement des rapports au Directoire et au Conseil de surveillance (pour plus d'informations, veuillez consulter la Section 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe) ;

- Les projets de développement sont régulièrement examinés à la lumière des objectifs de *Better Places* et les performances globales en matière de développement durable sont passées au crible à tous les stades de la conception afin de garantir l'alignement du projet sur les attentes du Groupe ;
- Les actifs gérés disposent d'un plan d'action environnemental comprenant des actions jugées nécessaires pour atteindre les objectifs fixés au niveau de l'actif ou du Groupe sur les thèmes suivants : performance énergétique et carbone, biodiversité, risques climatiques, déchets, mobilité et eau. Ce plan d'action environnemental est examiné lors des évaluations annuelles des performances et les actions sont budgétisées dans le plan d'affaires quinquennal des actifs. La mise en œuvre des actions est suivie tout au long de l'année par les équipes de l'entreprise ;
- Le département d'audit interne réalise des contrôles réguliers des processus de gestion et de conformité aux règles édictées par Unibail-Rodamco-Westfield pour chaque activité ;
- Tous les processus RH garantissent la promotion de la diversité et de l'inclusion. En outre, les opportunités de bien-être, d'apprentissage et de développement des salariés constituent des priorités absolues de la culture de travail du Groupe ;
- Le parcours de formation de tous les salariés, y compris les nouveaux arrivants, comprend un contenu pertinent en matière de développement durable et des fonctions spécifiques reçoivent une formation approfondie et adaptée à leurs besoins à ce sujet (voir Section 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs du Groupe) ;
- Les objectifs individuels des salariés du Groupe comprennent des objectifs de développement durable (Voir sous-section « Objectifs individuels de transformation lié au développement durable » de la 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs du Groupe) ;
- Le plan de rémunération variable à court terme du Directoire, du Comité Exécutif, ainsi que le plan de rémunération variable à long terme de tous les salariés du Groupe qui y sont éligibles, intègrent spécifiquement des critères de performance liés au développement durable (voir la Section 3.2.1.B.3 Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation) ; et
- Les revues budgétaires à 5 ans des actifs en exploitation et des projets de développement intègrent des critères liés au développement durable afin de garantir leur conformité avec les objectifs du programme *Better Places*.

## PROCESSUS D'APPROBATION DU PLAN DE TRANSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

Le contenu du plan de transition a été présenté et formellement approuvé par le Comité Exécutif, le Directoire et le Conseil de surveillance d'URW en 2023. Toute modification des objectifs du Groupe ou des principales composantes du plan de transition est soumise à la validation du Directoire, conformément à la gouvernance du développement durable par les organes d'administration, de direction et de surveillance détaillée à la Section 3.2.1.B.1.2 Rôles et responsabilités des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de développement durable.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### APERÇU DU PLAN DE TRANSITION DE VIPARIS

En 2018, Viparis s'est engagée à contribuer à la neutralité carbone globale avec des objectifs ambitieux de réduction des GES par rapport à 2016, année de référence. En 2019, Viparis a réduit son empreinte carbone de 10 %, à périmètre équivalent, par rapport à 2016. En signant et en étant un soutien financier de l'engagement *Net Zero Carbon Events* en novembre 2021, Viparis a fait un pas de plus vers ses engagements. Une trajectoire de réduction des émissions de carbone et des nouveaux objectifs ont été définis en 2022 et 2023 avec un cabinet de conseil spécialisé, selon une méthodologie alignée sur les standards SBTi. Par conséquent, Viparis s'est fixé pour objectif de réduire son empreinte carbone de 45 % d'ici 2030 par rapport à 2019, nouvelle année de référence, et vise à atteindre le zéro émission nette d'ici 2050. Conformément à la méthodologie SBTi, ces objectifs incluent tous les *Scopes* avec exclusion des émissions de carbone liées aux déplacements des visiteurs. Toutefois, Viparis conserve son objectif initial de réduction des émissions de carbone liées aux déplacements des visiteurs de 30 % par rapport à 2016 et s'engage à soutenir le passage à des modes de transport plus durables. La différence d'objectifs et d'année de référence entre URW et Viparis est judicieuse compte tenu des spécificités de l'activité événementielle de Viparis et d'un accès à des données plus précises en 2019 qu'en 2015.

L'objectif de réduction des émissions carbone de Viparis entre 2019 et 2030 se divise en 3 objectifs complémentaires :

- Réduire les émissions des *Scopes* 1 et 2 de -45 % d'ici à 2030. Les émissions des *Scopes* 1 et 2 sont principalement dues à la consommation de gaz naturel, aux fuites de fluides frigorigènes, à la consommation d'électricité ainsi qu'aux réseaux urbains de chauffage et climatisation. Des audits énergétiques ont été réalisés en 2023 sur tous les sites de Viparis afin de prioriser les investissements et de remplir le plan d'investissements déjà existant (passage au LED, amélioration des systèmes de gestion des bâtiments (BMS), changement du HVAC etc.). Parallèlement, des plans d'action d'économies d'énergie ont été mis en œuvre durant l'hiver 2022 et se sont poursuivis en 2023 ;
- Réduire les émissions du *Scope* 3 de -45 % d'ici 2030. 32 % des émissions globales de GES de Viparis sont dues à la logistique événementielle, et pour les réduire, de nouveaux processus d'optimisation sont mis en place, comme la logistique délocalisée du Palais des Congrès de Paris permettant de remplir 1 semi-remorque avec le contenu de 8 VUL et réduisant ainsi le nombre de véhicules, les embouteillages, la pollution de l'air et le bruit. Les investissements représentent environ 5 % des émissions globales de GES de Viparis. Viparis s'engage à réduire l'impact carbone et environnemental de ses projets de construction. Une politique ambitieuse de certification environnementale (BREEAM et/ou HQE), le calcul de l'ACV à différentes phases des nouveaux projets et l'intégration des meilleures pratiques dans sa politique environnementale pour les projets de construction contribuent à la réalisation de cet objectif. La mise en œuvre de règles de construction à faibles émissions de carbone pour les nouveaux projets de développement est essentielle. Par exemple, le nouveau hall 3 du site de Paris Le Bourget a une ACV presque divisée par 2, à structure comparable, par rapport au pavillon 6 de Paris Expo Porte de Versailles. Les autres émissions de *Scope* 3 (biens et services achetés, voyages d'affaires, déplacements domicile-travail, déchets) feront l'objet de politiques spécifiques ; et
- Réduire de -30 % les émissions liées aux déplacements des visiteurs par rapport à 2016. Viparis soutient les nouveaux modes de mobilité, avec des projets de centres de recharge rapide et d'électrification de ses parkings.

#### 3.2.2.B.3 INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS ET LEUR INTERACTION AVEC LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE D'AFFAIRES (ESRS 2 SBM-3)

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

Comme expliqué aux Sections 3.2.1.C.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur et 3.2.1.C.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique, URW intègre directement la perspective des réductions de ses émissions de GES à son modèle d'affaires et à sa feuille de route de développement durable.

#### 3.2.2.B.4 DESCRIPTION DU PROCESSUS PERMETTANT D'IDENTIFIER ET D'ÉVALUER LES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (ESRS 2 IRO-1)

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

Voir également 3.2.2.B.12 Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et d'opportunités potentielles liées au changement climatique (ESRS E1-9) pour les détails spécifiques relatifs aux impacts, risques et opportunités liés au changement climatique.

### 3.2.2.B.5 POLITIQUES LIÉES À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À L'ADAPTATION À CELUI-CI (ESRS E1-2)

Les politiques mises en place pour gérer les impacts, les risques et les opportunités importants liés à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci sont énumérées dans le tableau ci-dessous :

Politique	Description du contenu essentiel de la politique	Description de la portée de la politique ou de ses exclusions	Description du niveau le plus élevé de l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique	Publication des normes ou initiatives de tiers qui sont respectées dans le cadre de la mise en œuvre de la politique	Description de la prise en compte des intérêts des principales parties prenantes dans l'élaboration de la politique	Explication de la manière dont la politique est mise à la disposition des parties prenantes éventuellement concernées et de celles qui doivent contribuer à sa mise en œuvre
Politique d'efficacité énergétique	Explication des objectifs et des cibles, suivi opérationnel, orientation budgétaire, tableaux de bord	Groupe (UE/ROYAUME-UNI/ÉTATS-UNIS) Centres commerciaux et bureaux	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	Basé sur les normes ISO 14 001 et ISO 50 001	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, l'équipe technique de l'entreprise (équipe PMPS), les équipes techniques locales des pays et les équipes chargées des actifs	La politique est uniquement destinée à des fins internes
Politique de réduction des émissions de GES	Explication des objectifs et des cibles, suivi opérationnel, orientation budgétaire, tableaux de bord	Groupe (UE/ROYAUME-UNI/ÉTATS-UNIS) Centres commerciaux et bureaux	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	Norme de zéro émission nette SBTi	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, l'équipe technique de l'entreprise (équipe PMPS), les équipes techniques locales des pays et les équipes chargées des actifs	La politique est uniquement destinée à des fins internes
Politique d'adaptation au climat	Explication des objectifs et des cibles, suivi opérationnel, orientation budgétaire, tableaux de bord	Groupe (UE/ROYAUME-UNI/ÉTATS-UNIS) Centres commerciaux et bureaux	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	TCFD, CSRD et taxonomie de l'UE	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, l'équipe technique de l'entreprise (équipe PMPS), l'équipe de gestion des risques, les équipes techniques locales des pays et les équipes chargées des actifs	La politique est uniquement destinée à des fins internes
Politique de mobilité à faibles émissions de carbone	Explication des objectifs et des cibles, suivi opérationnel, orientation budgétaire, tableaux de bord	Groupe (UE/ROYAUME-UNI/ÉTATS-UNIS) Centres commerciaux et bureaux	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	De la norme SBTi à l'ambition de réduction des émissions de carbone	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, l'équipe technique de l'entreprise (équipe PMPS), les équipes techniques locales des pays et les équipes chargées des actifs	La politique est uniquement destinée à des fins internes
Lignes directrices pour le développement durable	Contient les 10 règles d'or et le <i>briefing</i> de développement durable comprenant toutes les exigences liées à la performance de développement durable des projets de développement d'URW	Groupe (UE/ROYAUME-UNI/ÉTATS-UNIS) Centres commerciaux et bureaux	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	SBTi pour l'ambition de réduction des émissions de carbone à la certification environnementale BREEAM pour les projets de développement. Réglementation locale comme la RE2020 en France	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, les équipes de développement et de construction de l'entreprise, les équipes locales de développement et de construction dans tous les pays du Groupe	La politique est principalement destinée aux équipes internes et partagée avec les contractants impliqués dans sa mise en œuvre dans les projets de développement
Politique de baux verts	Contient les clauses sur lesquelles URW s'appuie pour engager les locataires dans la réduction de leur consommation d'énergie et des émissions de GES qui y sont liées (entre autres thèmes)	Groupe (UE/ROYAUME-UNI/ÉTATS-UNIS) Centres commerciaux et bureaux	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	Réglementation française Annexe environnementale	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, l'équipe technique de l'entreprise (équipe PMPS), les équipes de juristes d'entreprise et de juristes français, les équipes techniques locales des pays et les équipes chargées des actifs	Le modèle de bail vert est systématiquement partagé avec les locataires lors de chaque nouveau contrat

De plus amples informations sur la stratégie d'adaptation du Groupe au changement climatique sont fournies à la Section 3.2.2.G.4 Part des activités alignées d'URW.

3. 3.2 Rapport de durabilité

**3.2.2.B.6 ACTIONS ET RESSOURCES EN RAPPORT AVEC LES POLITIQUES EN MATIÈRE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE (ESRS E1-3)**

Les actions et les ressources relatives au changement climatique sont énumérées dans le tableau ci-dessous :

Politique	Actions clés	Scope	Horizon temporel	Année d'achèvement	Principales caractéristiques	Avancées	Ressources allouées	Ressources financières
Politique d'efficacité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'intensité énergétique</li> <li>Supprimer les chaudières à gaz et les remplacer par des pompes à chaleur</li> <li>Augmenter les énergies renouvelables sur site</li> </ul>	Portefeuille de l'ensemble du Groupe	2015-2030	2030	Tous les actifs en exploitation d'URW disposent d'un plan d'action énergétique à long terme qui leur permet d'atteindre l'objectif du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Groupe a mis à jour l'ensemble de son plan d'action énergétique à long terme en 2023 pour tenir compte de sa nouvelle ambition en termes d'intensité énergétique</li> <li>Des tableaux de bord en temps réel sont disponibles au sein de l'entreprise pour suivre les avancées à tout moment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes techniques et de développement durable de l'entreprise chargées d'élaborer des orientations et de suivre les performances</li> <li>Équipes locales et équipes responsables des actifs pour la mise en œuvre</li> </ul>	Comme indiqué dans le plan d'atténuation du changement climatique du Groupe
Politique de réduction des émissions de GES	Fixer, suivre et atteindre les objectifs du Groupe en matière de réduction des émissions de carbone	Portefeuille de l'ensemble du Groupe	2015-2050	2030 et 2050	Tous les actifs en exploitation d'URW disposent d'un plan d'action environnemental qui leur permet d'atteindre l'objectif du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Groupe a mis à jour l'ensemble de son plan d'action environnemental en 2023 pour tenir compte de sa nouvelle ambition en termes de réduction du carbone</li> <li>Des tableaux de bord en temps réel sont disponibles au sein de l'entreprise pour suivre les avancées à tout moment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes techniques et de développement durable de l'entreprise chargées d'élaborer des orientations et de suivre les performances</li> <li>Équipes locales et équipes responsables des actifs pour la mise en œuvre</li> </ul>	Comme indiqué dans le plan d'atténuation du changement climatique du Groupe
Politique d'adaptation au climat	Accroître la résilience du portefeuille d'URW face aux risques liés au climat	Portefeuille de l'ensemble du Groupe	2015-2030	2030	Évaluer la vulnérabilité et l'exposition du portefeuille et mettre en œuvre des plans d'action de résilience	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise à jour du cadre d'adaptation du Groupe</li> <li>Nouvelles visites d'actifs effectuées en 2023</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes techniques et de développement durable de l'entreprise chargées d'élaborer des orientations et de suivre les performances</li> <li>Équipe de gestion des risques</li> <li>Équipes locales et équipes responsables des actifs pour la mise en œuvre</li> </ul>	Comme indiqué dans le plan d'atténuation du changement climatique du Groupe
Politique de mobilité à faibles émissions de carbone	Améliorer la connectivité des actifs d'URW avec les moyens de transport durables	Portefeuille de l'ensemble du Groupe	2015-2030	2030	Tous les actifs en exploitation d'URW disposent d'un plan d'action pour la mobilité qui leur permet d'atteindre les objectifs du Groupe en termes de mobilité douce	<ul style="list-style-type: none"> <li>Processus annuel de mise à jour du plan d'action pour la mobilité</li> <li>Mise à jour des lignes directrices sur le développement durable pour les projets de développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes techniques et de développement durable de l'entreprise chargées d'élaborer des orientations et de suivre les performances</li> <li>Équipes de développement d'entreprise</li> <li>Équipes locales et équipes responsables des actifs pour la mise en œuvre</li> </ul>	Comme indiqué dans le plan d'atténuation du changement climatique du Groupe

Politique	Actions clés	Scope	Horizon temporel	Année d'achèvement	Principales caractéristiques	Avancées	Ressources allouées	Ressources financières
Lignes directrices pour le développement durable	Assurer la performance environnementale des projets de développement d'URW	Portefeuille de l'ensemble du Groupe	2015-2030	2 030	Tous les grands projets d'aménagement doivent intégrer les exigences des lignes directrices dans leur conception afin de garantir leur performance environnementale	Mise à jour en 2023 de la ligne directrice sur le développement durable pour tenir compte des nouvelles attentes de la taxonomie de l'UE et des nouveaux seuils de carbone incorporé	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe de développement durable de l'entreprise chargée d'élaborer des orientations et de suivre les performances</li> <li>Les équipes du <i>Concept Studio</i></li> <li>Équipes locales de développement et de construction au niveau national pour la mise en œuvre</li> </ul>	Comme indiqué dans le plan d'atténuation du changement climatique du Groupe
Politique de baux verts	Gérer les exigences environnementales avec nos locataires	Portefeuille de l'ensemble du Groupe	2015-2030	Permanent	Les baux verts couvrent les principaux sujets environnementaux qui sont importants pour le groupe. Plus de détails sont donnés ci-dessous	Les baux verts et leurs nouvelles versions sont mis en œuvre année après année dans tous les baux signés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes de développement durable et d'activité locale de l'entreprise chargées d'élaborer des orientations et de suivre les performances</li> <li>Équipes locales de l'activité locale</li> </ul>	Comme indiqué dans le plan d'atténuation du changement climatique du Groupe

## ZOOM SUR LES BAUX VERTS

Le Groupe s'engage dans une politique active en faveur de « baux verts » depuis 2009. Les baux verts visent à améliorer la performance des locataires en matière de développement durable, pendant la phase d'exploitation, par une série d'exigences concernant notamment les aménagements, l'exploitation et le *reporting*.

Fondée sur le dialogue, l'information et le partage des meilleures pratiques, cette démarche encourage les locataires à devenir acteurs de la performance environnementale des biens qu'ils occupent et contribue à la gestion des coûts liés aux services publics et à la gestion des déchets.

Ainsi, dès 2009 et avant même que ne l'exige la réglementation, tous les nouveaux baux et renouvellements signés par les locataires (centres commerciaux et bureaux) comportaient des clauses environnementales. Ces premières versions des baux verts couvrent les aspects les plus importants pour l'amélioration des comportements et des performances environnementales des locataires : engagement à l'échange des données des consommations d'énergies, préconisations techniques relatives à l'aménagement des locaux (notamment la puissance maximale d'éclairage) et diverses mesures visant à réduire les consommations d'eau et d'électricité ainsi qu'à assurer le tri des déchets.

Cette annexe environnementale sur les baux a été renforcée en 2017 pour refléter l'évolution des ambitions du Groupe en termes de performance environnementale et de contributions à la communauté. Des clauses ont été ajoutées à cet égard à la première version des baux verts et prévoient

notamment l'obligation d'installer des LED pour tous nouveaux travaux d'aménagement réalisés dans des espaces privatifs loués à partir de 2020, et l'obligation de signer un contrat d'approvisionnement en électricité verte. Afin de soutenir l'engagement du Groupe auprès de ses communautés, une clause a également été ajoutée pour inviter les locataires à participer à des initiatives organisées par le Groupe en vue de promouvoir l'emploi local.

Le tableau ci-après montre les taux de pénétration de la dernière version applicable des baux verts au sein des actifs du Groupe, aussi bien pour les actifs en exploitation que pour les projets de développement.

### NOMBRE ET POURCENTAGE DE BAUX VERTS PARMIS LES BAUX SIGNÉS EN 2023 ET LES BAUX ACTIFS (CENTRES COMMERCIAUX ET BUREAUX)

	Centres commerciaux	Bureaux
Nombre de baux verts signés dans l'année	1 885	13
% de baux verts signés sur le total de baux signés dans l'année	64 %	100 %
% de baux verts sur le total de baux actifs lors de l'exercice écoulé	52 %	53 %

D'autres thèmes tels que la consommation responsable des ressources, les performances environnementales, les changements de comportement ou la mise en œuvre d'améliorations opérationnelles sont souvent abordés dans le cadre du fonctionnement courant des centres commerciaux.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### 3.2.2.B.7 CIBLES LIÉES À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À L'ADAPTATION À CELUI-CI (ESRS E1-4)

Le principal objectif lié à la stratégie d'adaptation du Groupe au changement climatique est le suivant :

- 100 % des actifs d'URW exposés à un risque doivent mettre en œuvre des mesures d'atténuation d'ici à 2030.

De plus amples informations sur la stratégie d'adaptation du Groupe au changement climatique sont fournies à la Section 3.2.2.G.4 Part des activités alignées d'URW.

Les principaux objectifs liés à l'atténuation du changement climatique sont présentés dans la Section 3.2.2.B.2 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique. Des détails supplémentaires liés aux sous-objectifs d'atténuation du changement climatique du Groupe sont présentés ci-dessous.

#### ZOOM SUR LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS LIÉES À LA CONSTRUCTION CONSTRUCTION DE -35% D'ICI À 2030

Unibail-Rodamco-Westfield a été le premier acteur de l'immobilier commercial en 2016 à s'engager à réduire de façon significative et sur un périmètre élargi son empreinte carbone liée à la construction. Concrètement, réduire de 35 % son intensité carbone entre 2015 et 2030 implique de passer en moyenne :

- En Europe (y compris le Royaume-Uni), de 850 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> construit<sup>(1)</sup> en 2015 à 552,5 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en moyenne d'ici fin 2030. Le niveau de référence de 2015 a été établi sur la base de l'intensité carbone des projets *greenfield/brownfield* en cours de construction ou livrés entre 2012 et 2015 ; et
- Aux États-Unis, de 1 294 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> construit en 2015 à 841 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en moyenne d'ici fin 2030. Cette référence pour les États-Unis a été calculée en 2019 suite aux bilans carbone réalisés sur 4 projets différents.

Les principaux leviers pour atteindre l'objectif bas-carbone du Groupe en matière de construction sont les suivants :

- Une approche « construction sobre » dès la conception, par la réduction des volumes de matériaux et par des choix de conception optimisés : structure, aménagements et équipements, façades, faux plafonds, réduction du nombre de places de stationnement, etc. ;
- Le recours à de nouvelles solutions alternatives pour la construction et du choix de matériaux à faible émission de carbone : béton et ciment bas-carbone, bois, produits recyclés, etc., y compris le choix des fournisseurs ou la sélection de produits en fonction de la situation géographique des sites de fabrication ; et
- Une politique de partenariats ciblés avec les entreprises de construction et les fabricants de matériaux de construction pour la mise en œuvre de solutions innovantes.

Afin de respecter les engagements relatifs aux activités de construction, le Groupe a créé les *Sustainability Guidelines* (directives en matière de développement durable) pour les projets de développement, afin de guider les équipes de développement dès le début de la phase de conception jusqu'à la livraison des projets de développement. Le document est divisé en 2 parties :

- Le *Sustainability Brief* (Brief développement durable) du Groupe, réunissant toutes les exigences spécifiques pour les projets de développement (nouveaux projets, modernisations, rénovations et extensions) afin d'être conformes au programme *Better Places* ; et
- Les 10 règles d'or de la construction durable, qui fournissent aux équipes de développement le bon état d'esprit et les bonnes orientations pour intégrer les sujets de développement durable dans leurs projets.

Les *Sustainability Guidelines* pour les projets de développement, approuvées en 2019, ont été déployées en 2020 au niveau de l'ensemble du Groupe. Un outil d'évaluation dédié, également créé en 2020 sur la base des exigences du *Sustainability Brief*, permet de suivre avec attention la performance en matière de développement durable des projets de développement lors des revues de projets clés. En 2023, le contenu des directives a été mis à jour de façon à intégrer et refléter, entre autres, le coup d'accélérateur mis par le Groupe pour passer à une construction à faible émission de carbone et se conformer aux critères du Règlement sur la taxonomie de l'UE pour le développement des constructions (voir Section 3.2.2.G.4 Part des activités alignées d'URW). Le Groupe propose également des formations spécifiques destinées aux responsables du développement et de la construction, afin de les aider à mieux à comprendre les exigences techniques des règles du Groupe en matière de développement durable et les nouvelles réglementations concernant les bâtiments à faible émission de carbone (ex. formation en France pour la nouvelle réglementation RE2020).

#### ZOOM SUR LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DE L'EXPLOITATION DE NOS ACTIFS DE -80 % D'ICI À 2030

La réalisation de l'objectif ambitieux de réduction des émissions de carbone des opérations de -80% entre 2015 et 2030 s'appuie simultanément sur 2 leviers :

- Accroître l'efficacité énergétique des parties communes et privatives des actifs du Groupe. Le Groupe a mis à jour en 2023 son objectif d'améliorer de 50 % l'efficacité énergétique de ses actifs (en kWh/m<sup>2</sup>) entre 2015 et 2030. Pour atteindre cet objectif ambitieux, tous les actifs du Groupe devront concevoir et mettre en œuvre un plan d'action d'efficacité énergétique (voir la Section 3.2.2.B.8 Consommation d'énergie et mix énergétique) ; et
- Opérer une transition rapide vers des énergies renouvelables. Unibail-Rodamco-Westfield s'engage à utiliser une électricité à 100 % issue de sources d'énergies renouvelables (« électricité verte ») pour la consommation des parties communes de ses actifs (notamment les sites partagés) et à encourager une transition équivalente pour la consommation d'électricité des parties privatives de ses locataires.

La réalisation de cet objectif, qui a été approuvé par la SBTi en 2020, nécessite une forte implication des locataires. Pour ce faire, les 2 leviers qui sont l'amélioration de l'efficacité énergétique et la transition vers des sources énergétiques à faible émission de carbone sont également actionnés dans les parties privatives des actifs, en coopération avec les locataires (des exigences environnementales ont été ajoutées dans les baux – voir la sous-section « Zoom sur les baux verts » de la Section 3.2.2.B.6 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique).

Les détails sur l'objectif de transport sont donnés à la Section 3.2.2.B.2 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique.

(1) Le m<sup>2</sup> construit correspond à la surface de plancher (hors parkings).



### 3.2.2.B.8 CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET MIX ÉNERGÉTIQUE (ESRS E1-5)

Les tableaux suivants présentent la consommation d'énergie et le *mix* énergétique du Groupe.

#### MIX ÉNERGÉTIQUE (MWH ET %)

	Centres commerciaux	Bureaux	Congrès & Expositions
<b>Total 2023</b>	<b>546 170</b>	<b>6 994</b>	<b>39 670</b>
<i>dont gaz naturel (Scope 1)</i>	66 350	–	6 517
<i>dont électricité (Scope 2)</i>	334 687	4 239	23 808
<i>dont réseaux urbains de chaleur et de froid (Scope 2)</i>	145 133	2 755	9 345
Dont production sur site (en %)	2,5 %	0 %	0 %
Dont achat hors site (en %)	97,5 %	100 %	100 %

#### ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE À PÉRIMÈTRE CONSTANT (MWH ET %)

	Centres commerciaux	Bureaux	Congrès & Expositions
Périmètre constant 2023 (en MWh)	546 170	6 994	39 670
<i>dont gaz naturel (Scope 1)</i>	66 350	–	6 517
<i>dont électricité (Scope 2)</i>	334 687	4 239	23 808
<i>dont réseaux urbains de chauffage et de refroidissement (Scope 2)</i>	145 133	2 755	9 345
Périmètre constant 2022 (en MWh)	650 159	5 788	40 954
<i>dont gaz naturel (Scope 1)</i>	75 592	–	4 642
<i>dont électricité (Scope 2)</i>	388 246	3 523	25 742
<i>dont réseaux urbains de chauffage et de refroidissement (Scope 2)</i>	186 321	2 265	10 570
<b>Tableau de variation 2023/2022 (%)</b>	<b>-16 %</b>	<b>21 %</b>	<b>-3 %</b>
<i>dont gaz naturel (Scope 1)</i>	-12 %	0 %	40 %
<i>dont électricité (Scope 2)</i>	-14 %	20 %	-8 %
<i>dont réseaux urbains de chauffage et de refroidissement (Scope 2)</i>	-22 %	22 %	-12 %

#### EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES ACTIFS EN EXPLOITATION, PAR SURFACE POUR LES CENTRES COMMERCIAUX ET BUREAUX (KWH/M<sup>2</sup>) ET PAR USAGE POUR LES CENTRES DE CONGRÈS & EXPOSITIONS (KWH/M<sup>2</sup> JOCC<sup>(1)</sup>)

L'efficacité énergétique est calculée sur le total de l'énergie finale achetée au réseau. L'énergie autoconsommée provenant de la production sur site est exclue.

	Centres commerciaux (kWh/m <sup>2</sup> )	Bureaux (kWh/m <sup>2</sup> )	Congrès & Expositions (kWh/m <sup>2</sup> JOCC <sup>(2)</sup> )
<b>Total 2023</b>	<b>123</b>	<b>112</b>	<b>2,0</b>
2022 Périmètre constant	147	93	1,5
2023 Périmètre constant	123	112	2,0
<b>Tableau de variation 2023/2022 (%)</b>	<b>-17 %</b>	<b>21 %</b>	<b>36 %</b>

(1) Surfaces occupées par jours d'occupation. Veuillez noter qu'en 2023, l'indicateur kWh/m<sup>2</sup> JOCC est désormais suivi sur la base d'une année glissante (d'octobre N -1 à septembre N), ce qui diffère des années précédentes pour lesquelles il était suivi sur la base d'une année fiscale. Cet ajustement vise à aligner l'indicateur sur la façon dont les autres indicateurs liés à l'énergie sont suivis au niveau du Groupe, et à assurer la cohérence avec le numérateur.

(2) Surfaces occupées par jours d'occupation.

3. 3.2 Rapport de durabilité

Le tableau suivant présente la consommation d'énergie et le mix énergétique du Groupe à périmètre constant (en incluant les centres commerciaux, les bureaux et les centres de congrès).

**CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET MIX ÉNERGÉTIQUE DU GROUPE A PÉRIMÈTRE CONSTANT (MWH ET %)**

	2022	2023
Consommation de combustible à partir de gaz naturel (MWh)	80 234	72 867
Consommation d'électricité achetée ou acquise, à partir de sources fossiles	0	0
Consommation de chaleur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles	121 789	101 527
<b>Consommation totale d'énergie fossile</b>	<b>202 023</b>	<b>174 394</b>
<b>Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie</b>	<b>29 %</b>	<b>29 %</b>
Consommation d'électricité achetée ou acquise à partir de sources renouvelables (MWh)	404 554	349 255
Consommation de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (MWh)	77 366	55 706
Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite	12 957	13 475
<b>Consommation totale d'énergie renouvelable (MWh)</b>	<b>494 877</b>	<b>418 437</b>
<b>Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie</b>	<b>71 %</b>	<b>71 %</b>
<b>Consommation totale d'énergie</b>	<b>696 900</b>	<b>592 830</b>

**PART DE LA CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE PROVENANT DE SOURCES RENOUVELABLES PAR SOURCE D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHAUFFAGE ET REFROIDISSEMENT URBAINS, ET CONSOMMATION DIRECTE D'ÉNERGIE (%)**

	Centres commerciaux	Bureaux	Congrès & Expositions
2023 consommation totale d'électricité (MWh)	334 687	4 239	23 808
<i>dont électricité verte (%)</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>
2023 consommation totale de chauffage et de refroidissement urbains (MWh)	145 133	2 755	9 345
<i>dont énergies renouvelables (%)</i>	<i>36 %</i>	<i>42 %</i>	<i>20 %</i>
2023 consommation totale d'énergie directe des combustibles (MWh)	66 350	–	6 517
<i>dont énergies renouvelables (%)</i>	<i>0 %</i>	<i>–</i>	<i>0 %</i>

**2023 : ÉLECTRICITÉ RENOUVELABLE PRODUITE SUR SITE (MWH), AVEC RÉPARTITION ENTRE VENTES ET AUTOCONSOMMATION (%)**

	Centres commerciaux	Bureaux	Congrès & Expositions
Total de l'électricité renouvelable produite sur site (MWh)	14 187	–	–
dont autoconsommation (%)	96 %	–	–
dont vendus (%)	4 %	–	–



### 3.2.2.B.9 ÉMISSIONS BRUTES DE GES DES SCOPES 1, 2, 3 ET ÉMISSIONS TOTALES DE GES (ESRS E1-6)

#### MÉTHODOLOGIE

La méthode employée pour quantifier les émissions carbone du Groupe est conforme à la norme ISO 14064-1, aux lignes directrices du *GHG Protocol* et à la méthodologie Bilan Carbone® de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie). Elle fait l'objet d'un référentiel méthodologique spécifique (voir la Section 3.2.1.A.1 Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité).

Les postes d'émissions pris en compte dans le bilan carbone du Groupe sont énumérés dans le tableau ci-après par influence et par Scope.

Le Groupe a la particularité de calculer son empreinte carbone sur un Scope 3 élargi détaillé dans le tableau ci-dessous, mesurant ainsi les émissions indirectes significatives sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

#### SCOPES 1 ET 2

<b>Scope 1</b>	Émissions directes provenant de la combustion des sources fixes : consommation de gaz et de combustible dans les parties communes
	Émissions directes provenant de la combustion des sources mobile : carburant utilisé pour les véhicules d'entreprise
	Émissions fugitives directes : fuites de fluides frigorigènes
<b>Scope 2</b>	Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité dans les parties communes (liées à la production uniquement, hors transport et amont)
	Émissions indirectes liées à la consommation de vapeur froide ou chaude (chauffage et ventilation centralisés assurés par des réseaux urbains)

#### SCOPE 3

<b>Scope 3</b>	Émissions provenant de la production d'énergie non incluses dans les Scopes 1 et 2 (extraction, production et transport de combustibles, d'électricité, de vapeur chaude et froide) ; Émissions en amont et pertes de transport et de distribution de l'énergie consommée par les parties communes
	Achats de produits et services : dépenses d'exploitation quotidienne des sites, telles que le nettoyage, la maintenance, la sécurité, la gestion des déchets, la fourniture d'énergie et des fluides, les dépenses <i>marketing (OPEX)</i> , et l'achat de fournitures de bureau (siège social)
	Immobilisations : matériel informatique sur site, véhicules de société
	Déchets : gestion et élimination des déchets
	Déplacements domicile travail des salariés : déplacement des salariés d'Unibail-Rodamco-Westfield entre leur domicile et leur lieu de travail
	Déplacements professionnels : déplacements professionnels des salariés d'Unibail-Rodamco-Westfield en avion et en train
	Investissements : dépenses liées aux projets de développement
	Transport des visiteurs et des clients : déplacements amont-aval des visiteurs, des clients et des occupants pour se rendre aux centres commerciaux et aux bureaux du Groupe
	<i>Leasing</i> aval : consommation d'électricité des parties privatives (production, transport et distribution)

Les postes suivants sont exclus du bilan carbone du Groupe, car non applicables à l'activité du Groupe ou hors capacité d'influence significative de la part du Groupe : émissions directes des procédés hors énergie ; émissions issues de la biomasse (sols et forêts) ; transport de marchandises amont (émissions incluses pour Viparis uniquement) ; actifs en *leasing* amont ; transport de marchandises aval ; utilisation des produits vendus ; fin de vie des produits vendus ; franchise aval ; et autres émissions indirectes.

Sauf mention contraire, les chiffres d'émissions de GES utilisés dans ce chapitre sont exprimés selon la méthode *market-based* afin de mettre en évidence les efforts réalisés dans la sélection des fournisseurs d'énergie du Groupe.

Toutefois, afin de répondre aux attentes des différentes parties prenantes, les résultats sont également exprimés selon l'approche *location-based* (facteurs d'émissions des pays) dans cette section.

L'empreinte carbone 2015 fait office de référence pour suivre les objectifs carbone de la stratégie *Better Places*. Le niveau de référence en matière d'empreinte carbone du Groupe en 2015 ainsi que l'évolution de l'empreinte carbone du Groupe en 2022 et 2023 sont présentés ci-après.

3. 3.2 Rapport de durabilité

**EMPREINTE CARBONE DU GROUPE EN 2015, 2022 ET 2023 SELON LES METHODES LOCATION-BASED ET MARKET-BASED**

	Année de référence 2015	2022	2023	Évolution en 2023 par rapport à 2022	Objectif 2030	Évolution en 2023 par rapport à l'année de référence
<i>Location-based</i>						
Émissions brutes de GES Scope 1 (tCO <sub>2</sub> eq)	23 434	20 737	15 835	-24 %	–	-32 %
Émissions brutes de GES Scope 2 (tCO <sub>2</sub> eq)	163 220	134 749	102 154	-24 %	–	-37 %
Émissions brutes de GES Scopes 1 et 2 (tCO <sub>2</sub> eq)	186 654	155 485	117 989	-24 %	–	-37 %
Total Émissions brutes indirectes (Scope 3) de GES (tCO <sub>2</sub> eq)	4 938 601	3 069 137	2 953 589	-4 %	–	-40 %
Émissions totales de GES ( <i>location-based</i> ) (tCO <sub>2</sub> eq)	5 125 254	3 224 622	3 071 578	-5 %	–	-40 %
<i>Market-based</i>						
Émissions brutes de GES Scope 1 (tCO <sub>2</sub> eq)	23 434	20 737	15 835	-24 %	–	-32 %
Émissions brutes de GES Scope 2 (tCO <sub>2</sub> eq)	132 018	25 507	13 530	-47 %	–	-90 %
Émissions brutes de GES Scopes 1 et 2 (tCO <sub>2</sub> eq)	155 451	46 243	29 365	-36 %	–	-81 %
Total Émissions brutes indirectes (Scope 3) de GES (tCO <sub>2</sub> eq)	4 935 623	2 979 582	2 887 799	-3 %	–	-41 %
Émissions totales de GES ( <i>market-based</i> ) (tCO <sub>2</sub> eq)	5 091 075	3 025 826	2 917 164	-4 %	–	-43 %

**EMPREINTE CARBONE DE VIPARIS EN 2019, 2022 ET 2023 SELON LES METHODES LOCATION-BASED ET MARKET-BASED**

	Année de référence 2019	2022	2023	Évolution en 2023 par rapport à 2022	Objectif 2030	Évolution en 2023 par rapport à l'année de référence
<i>Location-based</i>						
Émissions brutes de GES Scope 1 (tCO <sub>2</sub> eq)	–	704	1 478	55 %	–	–
Émissions brutes de GES Scope 2 (tCO <sub>2</sub> eq)	–	3 017	2 277	-9 %	–	–
Total Émissions brutes indirectes (Scope 3) de GES (tCO <sub>2</sub> eq)	–	674 311	406 253	-39 %	–	–
Émissions totales de GES ( <i>location-based</i> ) (tCO <sub>2</sub> eq)	–	678 032	410 008	-39 %	–	–
<i>Market-based</i>						
Émissions brutes de GES Scope 1 (tCO <sub>2</sub> eq)	1 608	704	1 478	55 %	1 968	-32 %
Émissions brutes de GES Scope 2 (tCO <sub>2</sub> eq)	1 971	1 663	1 325	-20 %	–	–
Total Émissions brutes indirectes (Scope 3) de GES (tCO <sub>2</sub> eq)	557 958	447 801	406 086	-9 %	–	–
Émissions totales de GES ( <i>market-based</i> ) (tCO <sub>2</sub> eq)	561 537	450 168	408 889	-9 %	–	–

**RÉPARTITION DE L'EMPREINTE CARBONE DU GROUPE 2023 PAR ACTIVITÉ (tCO<sub>2</sub>e/%)**

	Empreinte carbone par activité – URW (tCO <sub>2</sub> e)	Empreinte carbone par activité – Viparis (tCO <sub>2</sub> e)
Énergie sous contrôle (y compris les émissions énergétiques indirectes du Scope 3)	48 754	3 312
Énergie des locataires	172 040	–
Construction	230 034	10 137
Transport des visiteurs	2 244 848	215 564
Autre	221 488	179 876
Total	2 917 164	408 889

**INTENSITÉ DE GES BASÉE SUR LES REVENUS NETS SELON LES MÉTHODES LOCATION-BASED ET MARKET-BASED**

Intensité des GES par revenu net <sup>(1)</sup>	2022	2023	% 2023/2022
Émissions totales de GES ( <i>location-based</i> ) par revenu net (tCO <sub>2</sub> e/unité monétaire)	1,75	1,58	-10 %
Émissions totales de GES ( <i>market-based</i> ) par revenu net (tCO <sub>2</sub> e/unité monétaire)	1,56	1,51	-4 %

**ZOOM SUR LES ÉMISSIONS DES SCOPES 1 ET 2 PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DES BÂTIMENTS**

Dans le cadre de sa politique volontariste quant à l'exploitation efficace des bâtiments, le Groupe suit les émissions de GES liées à la consommation d'énergie découlant de l'exploitation des bâtiments en sa possession et gérés (parties communes et équipements communs).

Afin de gérer la performance carbone de ses activités opérationnelles, le Groupe a défini des indicateurs pour mesurer l'intensité des émissions de GES par unité de surface (m<sup>2</sup>) dans chaque centre commercial et chaque bureau par rapport à la surface, et par unité de surface occupée par jour d'occupation pour ce qui est des sites de congrès et d'expositions (m<sup>2</sup> JOCC). Cela permet d'analyser l'efficacité carbone globale d'un bâtiment à périmètre constant selon la finalité prévue et le Scope.

**ÉMISSIONS DE GES LIÉES À LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE DES ACTIFS EN EXPLOITATION (SCOPES 1 ET 2) (TONNES DE CO<sub>2</sub>e)<sup>(2)</sup>**

Émissions de GES générées par les énergies achetées et gérées par le gestionnaire du site sur l'année (Scope 1 : gaz naturel, Scope 2 : électricité, réseaux urbains de chaud et froid).

	Centres commerciaux	Bureaux	Congrès & Expositions
<b>Total 2023 (tCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>26 974</b>	<b>191</b>	<b>2 664</b>
<i>dont Scope 1 émissions directes (tCO<sub>2</sub>e)</i>	13 635	–	1 339
<i>dont Scope 2 émissions indirectes (tCO<sub>2</sub>e)</i>	13 339	191	1 325
<b>2022 Périmètre constant (tCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>39 418</b>	<b>55</b>	<b>2 547</b>
<b>2023 Périmètre constant (tCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>26 974</b>	<b>191</b>	<b>2 664</b>
Tableau de variation 2023/2022 (%)	-32 %	251 %	5 %

La politique du Groupe concernant l'achat d'électricité renouvelable permet de réduire son empreinte carbone liée aux exploitations année après année. Cela permet au Groupe d'encourager les producteurs à investir dans le développement de technologies propres en augmentant la demande du marché relative à ces sources d'énergie.

**INTENSITÉ CARBONE LIÉE AUX CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES ACTIFS EN EXPLOITATION (SCOPES 1 ET 2) PAR SURFACE POUR LES CENTRES COMMERCIAUX ET LES BUREAUX (KGCO<sub>2</sub>e/M<sup>2</sup>/AN), ET PAR USAGE POUR LES CENTRES DE CONGRÈS & EXPOSITIONS (GCO<sub>2</sub>e/M<sup>2</sup> JOCC/AN)<sup>(3)</sup>**

	Centres commerciaux (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	Bureaux (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	Congrès & Expositions (gCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> JOCC)
Total 2023	6,2	3,1	135,6
2022 Périmètre constant	9,1	0,9	91,8
2023 Périmètre constant	6,2	3,1	135,6
Tableau de variation 2023/2022 (%)	-32 %	251 %	48 %

Outre les émissions de GES liées à la consommation d'énergie de ses bâtiments, le principal poste d'émissions directes de GES du Groupe liées à l'exploitation de ses bâtiments est constitué par les fuites de réfrigérants des appareils de refroidissement entretenus par les gestionnaires immobiliers des sites détenus et gérés par le Groupe.

(1) Le revenu net représente le «Net Rental Income». Voir Section 5.1 Etats financiers consolidés.

(2) Ces émissions sont exprimées à partir des facteurs d'émission de chaque source d'énergie en utilisant la méthode *market-based* du *GHG protocol*, selon laquelle ces facteurs dépendent du type d'énergie consommée (électricité, gaz, etc.), du pays, du fournisseur et de la nature du produit énergétique (énergie d'origine fossile ou renouvelable). Ce sont des facteurs spécifiques associés aux engagements contractuels liant le fournisseur et le gestionnaire. Ils ne reflètent pas nécessairement les émissions des énergies délivrées par le réseau, mais valorisent et se concentrent sur la production et l'achat d'énergie renouvelable certifiée.

(3) Surfaces occupées par jours d'occupation. Veuillez noter qu'en 2023, l'indicateur gCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> JOCC est désormais suivi sur la base d'une année glissante (d'octobre N -1 à septembre N), ce qui diffère des années précédentes pour lesquelles il était suivi sur la base d'une année fiscale. Cet ajustement vise à aligner l'indicateur sur la façon dont les autres indicateurs liés à l'énergie sont suivis au niveau du Groupe, et à assurer la cohérence avec le numérateur.

3. 3.2 Rapport de durabilité

ÉMISSIONS DE GES GÉNÉRÉES PAR LES FUITES DE FLUIDES FRIGORIGÈNES (TONNES DE CO<sub>2</sub>e)

	Total (tous les actifs)
2023 Émissions de GES liées aux fuites de fluides frigorigènes	1 997

Outre les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques de ses bâtiments, le principal poste d'émissions directes de gaz à effet de serre du Groupe liées à l'exploitation des bâtiments est constitué par les fuites de fluides frigorigènes des appareils frigorifiques entretenus par les gestionnaires des sites détenus et gérés par le Groupe.

**3.2.2.B.10 PROJETS D'ABSORPTION ET D'ATTÉNUATION DES GES FINANCÉS AU MOYEN DE CRÉDITS CARBONE (ESRS E1-7)**

En relation avec la stratégie de neutralité carbone d'URW (présentée dans la Section 3.2.2.B.2 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique), et dans le cadre de ses objectifs de zéro émission nette, URW s'engage à :

- Augmenter le niveau des émissions évitées à l'intérieur et à l'extérieur de sa chaîne de valeur, à savoir aider les autres parties prenantes à réduire leurs propres émissions de carbone ; et
- Neutraliser définitivement les émissions résiduelles à l'année cible zéro émission nette.

À cet égard, les tableaux ci-dessous présentent les détails relatifs à ces 2 engagements :

DÉTAILS DES PROJETS D'ATTÉNUATION DES GES

Le tableau ci-dessous présente les principaux projets d'atténuation en cours menés par URW.

Projets	Type de projet	Scope	Calendrier de mise en œuvre	Impact attendu (en tCO <sub>2</sub> e)	Hypothèses de calcul et norme associée
Rénovation énergétique du projet de développement de Gaîté	Rénovation énergétique	Au sein de la chaîne de valeur d'URW	2022-2023 (livraison)	575 tCO <sub>2</sub> e/an à partir de 2023	Calculs effectués par des experts externes
Westfield Hamburg-Überseequartier	Projet de régénération urbaine	Au sein de la chaîne de valeur d'URW	Livraison prévue d'ici 2024	Calculs en cours par des experts externes	Calculs en cours par des experts externes
Climate Fund for Nature (MIROVA) – sur la base d'un accord contractuel	Projets de conservation des forêts et des mangroves	En dehors de la chaîne de valeur d'URW	2024-2042	250 000	Certification REDD+ et méthodologie de calcul associée

En plus des projets énumérés ci-dessus, URW travaille actuellement sur une méthodologie du Groupe afin d'harmoniser le calcul des émissions évitées pour plusieurs projets supplémentaires tels que la mise en place de chargeurs de VE, la valorisation énergétique des déchets, la vente d'énergie renouvelable sur site au réseau et les services de stationnement pour le partage de voitures.

## DÉTAILS DES PROJETS D'ÉLIMINATION DES GES

Le tableau ci-dessous présente les principaux projets d'élimination en cours menés par URW.

Projets	Type de projet	Lieu	Scope	Calendrier de mise en œuvre	Impact prévu (en tCO <sub>2</sub> e)	Annulation de crédits	Hypothèses de calcul et norme associée
Projets de rénovation dans les centres commerciaux d'URW	Changement d'affectation des terres – projet axé sur la nature	Dans les centres commerciaux d'URW	Au sein de la chaîne de valeur d'URW	2023-2030	Non quantifié	2023 : 0 tCO <sub>2</sub> e annulée	Non quantifié
Projet de développement utilisant du bois	Biogénique	Dans les centres commerciaux d'URW	Au sein de la chaîne de valeur d'URW	2023-2030	Non quantifié	2023 : 0 tCO <sub>2</sub> e annulée	Non quantifié
Climate Fund for Nature (MIROVA) – sur la base d'un accord contractuel	Changement d'affectation des terres – restauration des forêts et des mangroves, agroforesterie, carbone du sol et agriculture régénératrice	Liste des priorités par pays <sup>(1)</sup>	En dehors de la chaîne de valeur d'URW	2024-2042	598 000 au total	2023 : 0 tCO <sub>2</sub> e annulée 100 % prévus pour être annulés à l'avenir en fonction des objectifs de zéro émission nette	Les crédits seront certifiés et vérifiés selon les normes de qualité les plus élevées et conformément aux normes VCS, CCBS, Gold Standard ou SD Vista, ou toute autre norme équivalente
Fonds d'impact sur la nature (WWF) – sur la base d'un accord contractuel	Restauration des forêts	France	En dehors de la chaîne de valeur d'URW	2023-2033	Sera quantifiée dans les années à venir	2023 : 0 tCO <sub>2</sub> e annulée 100 % prévus pour être annulés à l'avenir en fonction des objectifs de zéro émission nette	Méthodologie de calcul interne du WWF

URW fournira des détails sur les projets d'élimination ou d'évitement, ainsi que sur les hypothèses de calcul, les méthodologies et les cadres appliqués lorsque ceux-ci seront suffisamment avancés et que ces informations seront disponibles.

## DÉTAILS RELATIFS AUX OBJECTIFS DE ZÉRO ÉMISSION NETTE

URW s'étant engagé à atteindre la zéro émission nette sur ses Scopes 1 et 2 d'ici 2030 et sur ses Scopes 1, 2 et 3 d'ici 2050, le Groupe donne la priorité à la réduction de ses propres émissions de GES, à travers des objectifs de réduction ambitieux (au moins -90 % d'ici 2030 sur les Scopes 1 et 2, et d'ici 2050 sur les Scopes 1, 2 et 3, les 2 objectifs étant fixés à partir d'une référence de 2015 en valeur absolue d'équivalents d'émissions de carbone.

En outre, et conformément à la norme SBTi de zéro émission nette, URW s'engage à neutraliser définitivement les émissions résiduelles à l'année cible de l'objectif de zéro émission nette et de continuer à neutraliser les émissions de GES libérées dans l'atmosphère par la suite. À cet égard, URW a déjà assuré la première étape de sa stratégie de neutralisation, en s'engageant avec MIROVA et WWF, à augmenter les éliminations de GES à un niveau couvrant les 10 % d'émissions résiduelles annuelles de ses Scopes 1 et 2 de 2030 à 2050. URW continuera d'explorer les possibilités de traiter ses émissions résiduelles de Scope 3 (à partir de 2050) en donnant la priorité aux éliminations au sein de sa propre chaîne de valeur.

Quoi qu'il en soit, URW ne compte pas et ne comptera pas sur les crédits d'élimination des GES ni sur les crédits d'évitement des GES pour atteindre ses objectifs de réduction des émissions de carbone. Ces crédits seront toujours comptabilisés séparément des émissions de GES du Groupe.

### 3.2.2.B.11 TARIFICATION INTERNE DU CARBONE (ESRS E1-8)

À ce jour, URW n'applique aucun système interne de tarification du carbone.

### 3.2.2.B.12 INCIDENCES FINANCIÈRES ESCOMPTÉES DES RISQUES PHYSIQUES ET DE TRANSITION IMPORTANTS ET D'OPPORTUNITÉS POTENTIELLES LIÉES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (ESRS E1-9)

#### APPROCHE D'URW POUR LES RISQUES ET LES OPPORTUNITÉS LIÉS AU CLIMAT

En collaboration avec des experts scientifiques externes, URW a réalisé 3 évaluations ciblant les risques et les opportunités liés au climat à différents niveaux :

1. Une analyse au niveau du Groupe, visant à identifier et hiérarchiser les risques et opportunités liés au climat auxquels le Groupe pourrait être exposé dans le cadre de la transition vers une économie à faibles émissions de carbone (risques et opportunités de transition) et résultant d'événements climatiques (risques et opportunités physiques).
2. Une analyse approfondie des risques physiques susceptibles d'avoir un impact sur ses actifs Cette évaluation a porté sur 95 actifs différents (centres commerciaux, centres d'exposition, bureaux) à travers l'Europe et a été suivie de 9 visites de sites afin d'évaluer les vulnérabilités locales et de soutenir le développement de plans d'adaptation.
3. Une analyse visant à évaluer les corrélations éventuelles entre divers indicateurs d'activité (fréquentation saisonnière, revenus saisonniers) et les événements climatiques.

(1) Cette liste de priorités par pays comprend, sans s'y limiter, les pays suivants : Afrique du Sud, Argentine, Australie, Bénin, Brésil, Burkina Faso, Chine, Corée du Sud, Espagne, France, Ghana, Grèce, Inde, Indonésie, Irlande, Italie, Côte d'Ivoire, Japon, Malaisie, Maroc, Mongolie, Nouvelle-Zélande, Pérou, Philippines, Royaume-Uni, États-Unis et Turquie.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

Ces études ont été menées pour répondre aux objectifs suivants :

- Intégrer dans les décisions stratégiques les risques et opportunités actuels et futurs liés au climat, à court et à long terme, conformément aux recommandations de la TCFD ;
- Définir les priorités en matière d'adaptation et de résilience ;
- Poser les premières bases de plans d'action/adaptation pour améliorer la résilience du Groupe à court et moyen terme ; et
- Répondre aux différentes exigences de la réglementation.

Pour garantir l'exhaustivité de l'analyse, les évaluations sont menées en conformité avec les différentes réglementations et cadres de développement durable tels que la taxonomie européenne et la *Task force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD). Pour les risques physiques liés au climat, la liste des indicateurs étudiés, ainsi que les horizons temporels (référence, 2030, 2050) et les scénarios (SSP2-4.5, SSP5-8.5) retenus dans le cadre de l'étude sont alignés sur les différentes exigences et recommandations réglementaires (Taxonomie de l'Union européenne, CDP, TCFD, CSRD, entre autres). Pour la composante « risques et opportunités de transition », le choix des horizons temporels (2025, 2030, 2050) et des scénarios (scénario déterminé au niveau national (NDC) qui correspond au maintien du *statu quo* et zéro émission nette en 2050) a suivi la même logique.

Il est important de noter que l'objectif de l'analyse est d'évaluer le scénario le plus critique. Dans le cadre de la composante « risque physique », l'analyse est effectuée en utilisant le scénario de référence présentant le niveau le plus élevé d'émissions de gaz à effet de serre et une forte dépendance aux combustibles fossiles : le scénario SSP5-8.5. Dans ce scénario, aucune politique de limitation des émissions de gaz à effet de serre n'est envisagée, ce qui entraîne une accélération du changement climatique et des impacts physiques qui en découlent. En utilisant ce scénario comme référence pour ses plans d'adaptation, URW assure la résilience de ses actifs face au pire avenir probable matérialisé par les scénarios du GIEC.

Pour l'aspect risques et opportunités de transition, la logique reste la même, mais le scénario le plus drastique est celui de zéro émission nette d'ici 2050, qui apportera les plus grandes contraintes (et opportunités de transformation) pour les entreprises, à la fois sur l'aspect réglementaire, commercial, technologique ou encore de réputation, les obligeant à opérer de profonds changements en termes de construction et d'approches opérationnelles, de culture ou encore d'organisation. L'identification des risques et des opportunités de transition dans le cadre de la mise en conformité avec l'Accord de Paris permet à URW d'anticiper leurs éventuels impacts sur le Groupe et de s'y préparer.

## RISQUES PHYSIQUES LIÉS AU CLIMAT

### DÉFINITION DES RISQUES PHYSIQUES LIÉS AU CLIMAT

Les risques liés aux effets physiques du changement climatique sont définis comme des risques physiques climatiques et sont classés en risques aigus et chroniques. Les risques aigus concernent des dangers qui sont liés à des événements, tels que les cyclones, les sécheresses ou les inondations. D'autre part, les risques chroniques font référence à des changements à long terme dans les modèles climatiques qui peuvent entraîner une évolution continue des variables climatiques telles que l'augmentation des températures moyennes, l'élévation du niveau de la mer, le stress hydrique, etc.

Les risques physiques liés au climat sont définis comme une combinaison d'aléa, d'exposition, vulnérabilité et impact :

- **L'aléa** fait référence au type de péril auquel on est confronté, par exemple une inondation côtière ;
- **L'exposition** fait référence à l'emplacement, aux caractéristiques physiques et à la valeur des actifs ou des personnes susceptibles d'être affectés par un certain danger. Elle dépend fortement de la localisation géographique des actifs et des activités. Par exemple, le fait d'être situé près d'une rivière augmente l'exposition d'un actif aux inondations fluviales ;
- **La vulnérabilité** fait référence à la prédisposition ou à la sensibilité d'un actif spécifique à un danger ; et
- **L'impact** il s'agit des conséquences du danger s'il se produit. Les risques climatiques physiques peuvent avoir de graves conséquences économiques et humaines affectant divers aspects de l'entreprise :
  - Charges d'exploitation (*OPEX*) : par exemple, augmentation des coûts des matières premières, augmentation des coûts d'assurance, augmentation des coûts de l'énergie et de l'eau, coûts de remplacement des stocks affectés ;
  - Dépenses d'investissement (*CAPEX*) : par exemple, les coûts de réparation des équipements ou des bâtiments, les coûts d'adaptation, etc. ;
  - Revenus : par exemple, interruption d'activité (fermeture de magasins, etc.), baisse de productivité due aux vagues de chaleur, changement des préférences des consommateurs, etc. ;
  - Valeur des actifs : par exemple, dépréciation ou destruction d'actifs causée par des événements météorologiques extrêmes ;
  - Réputation et capacité à attirer des capitaux : en raison de la perception d'un manque de résilience de l'entreprise. Plus précisément, les agences de notation mettent de plus en plus l'accent sur le réchauffement climatique et son impact sur les marchés financiers, comme par exemple l'acquisition par Moody's Corporation d'une participation majoritaire dans Four Twenty-Seven Inc., un fournisseur de premier plan de données, d'informations et d'analyses relatives aux risques climatiques physiques ;
  - Santé et sécurité humaines : la santé et la sécurité des collaborateurs, des fournisseurs ou des clients peuvent être entravées par des conditions climatiques extrêmes et des événements climatiques extrêmes ; et
  - Transparence : en raison de la réglementation stricte existante et à venir, par exemple la CSRD qui impose aux entreprises de publier leurs objectifs et trajectoires en matière de développement durable, l'évaluation de la double matérialité de toute la chaîne de valeur, etc.

## ÉVALUATION SPÉCIFIQUE AU SITE

Une analyse des dangers liés au climat a été réalisée afin d'identifier ceux qui pourraient affecter l'entreprise, sur la base des éléments suivants :

- Le type d'activités, d'équipements, de matériaux ; et
- L'empreinte géographique du portefeuille.

Des ingénieurs du risque et des experts du secteur ont été consultés pour procéder à cette sélection.

Cette analyse a été réalisée en tenant compte des dangers liés au climat indiqués par la Taxonomie européenne pour les activités durables et la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*).

Pour les périls liés au climat considérés comme importants, nos experts externes ont identifié les indicateurs climatiques les plus représentatifs de leur base de données exclusive (plus de 130 indicateurs) qui proviennent à la fois de sources ouvertes et de modèles payants tels que JBA, WRI, IIASA. Les valeurs des indicateurs climatiques ont été récupérées pour chaque actif, en fonction de leur emplacement. Les scientifiques ont utilisé jusqu'à 10 modèles climatiques pour chaque

indicateur afin d'évaluer l'évolution de ces valeurs en fonction du changement climatique, selon différents scénarios. Pour l'évaluation des risques climatiques et l'élaboration de stratégies d'adaptation, les scénarios employés pour l'évaluation des risques climatiques d'URW sont les suivants :

- **Un scénario intermédiaire d'émissions de GES : SSP2-4.5.**

Scénario approximativement conforme aux objectifs fixés par chaque pays participant à l'Accord de Paris pour réduire les émissions nationales (extrémité supérieure des contributions agrégées déterminées au niveau national – NDC).

Ce scénario devrait entraîner un réchauffement de 1,6 °C à 2,5 °C au milieu du siècle, et de 2,1 °C à 3,5 °C à la fin du siècle.

- **Un scénario à fortes émissions de GES : SSP5-8.5.**

Scénario sans politique climatique supplémentaire. Ce scénario devrait conduire à un réchauffement de 1,9 °C à 3 °C au milieu du siècle, ce qui est le scénario le plus pessimiste, soit environ 0,4 °C de plus que le scénario SSP2-4.5 au milieu du siècle. Ce scénario prévoit un réchauffement de 3,3 °C à 5,7 °C à la fin du siècle. Il est important de disposer d'un scénario à hypothèse haute pour explorer ce qui « pourrait » se produire, car des niveaux de forçage d'environ 8,5 W/m<sup>2</sup> ne sont pas invraisemblables. Il convient de noter que la TCFD (*Task Force on Climate-related Financial Disclosures*) ainsi que la Taxonomie de l'UE et la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) exigent toutes 2 des scénarios à fortes émissions<sup>(1)</sup>.

Compte tenu des engagements actuels en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, les scénarios SSP1-2.6 et SSP1-1.9 sont considérés comme non pertinents pour élaborer des stratégies d'adaptation dans le contexte d'un cadre efficace de gestion des risques d'entreprise (ERM).

3 horizons temporels sont pris en compte, conformément à la durée de vie prévue de l'activité et aux indications de la Taxonomie de l'UE et de la CSRD :

- **Référence** : moyenne 1981 et 2010 – comprendre l'exposition actuelle.
- **2030** : moyenne entre les valeurs 2015 et 2044. Cette période est couramment utilisée pour définir la planification et les budgets de l'adaptation au climat.
- **2050** : moyenne entre les valeurs 2035 et 2064. Ce délai est couramment utilisé pour les décisions stratégiques, telles que la modification du modèle d'affaires ou de la présence géographique, et les titres immobilisés, tels que la construction d'un nouveau site.

Le Groupe évalue les risques physiques liés au climat sous 3 angles différents, pour passer de l'exposition aux impacts, en considérant la vulnérabilité, en fonction des impacts éventuels :

- **Interruption d'activité** : risque de pertes de revenus en cas d'arrêt des activités en raison d'une perte ou d'un dommage physique direct ;
- **Dommages aux biens immobiliers** : risque de pertes d'actifs physiques en cas de péril destructeur ; et
- **Besoins en énergie** : risques d'augmentation/de diminution des OPEX en raison des variations des besoins énergétiques.

Ensuite, des courbes de vulnérabilité sont utilisées pour traduire les valeurs d'exposition (telles que les mètres d'inondation) en valeurs d'impact allant de 0 % à 100 %.

Tous les actifs ont été répartis en 4 classes (faible, moyen, élevé, très élevé) en fonction de la valeur cumulée des risques liés aux biens immobiliers, à l'interruption d'activité et aux besoins énergétiques.

Enfin, les actifs ont été classés par ordre de priorité :

- **Approche multi-périls**

Tous les actifs ont été répartis en 4 classes (faible, moyen, élevé, très élevé) en fonction de la valeur cumulée des risques liés aux biens immobiliers, à l'interruption d'activité et aux besoins énergétiques.

L'adoption d'une approche multi-périls reconnaît la nature complexe et interconnectée des risques climatiques. En considérant simultanément divers périls, les organisations peuvent mieux comprendre l'impact cumulatif sur les actifs, ce qui renforce la capacité à élaborer des stratégies d'adaptation holistiques et résilientes.

- **Prise en compte de la valeur financière dans un contexte d'iso-risque**

Tous les actifs ont été répartis en 4 classes (faible, moyen, élevé, très élevé) en fonction de la valeur assurée totale de l'actif. Placer la valeur financière dans un contexte d'iso-risque garantit que les actifs sont évalués en fonction de leur importance dans le contexte organisationnel, ce qui permet d'orienter les ressources là où elles sont le plus nécessaires pour préserver la stabilité économique de l'organisation.

- **Évaluation des risques climatiques physiques par péril spécifique**

L'évaluation des risques par péril permet de comprendre en détail les défis spécifiques posés par chaque danger. Cette approche granulaire permet de cibler les efforts d'atténuation et de garantir que les ressources sont allouées efficacement en fonction des caractéristiques et des vulnérabilités propres à chaque péril.

L'ordre de priorité a été établi en tenant compte des résultats du scénario le plus pessimiste (SSP5-8.5) et de l'horizon 2030, qui est généralement utilisé pour définir la planification et les budgets de l'adaptation au climat.

## RISQUES DE TRANSITION LIÉS AU CLIMAT

Les risques et opportunités liés à la transition sont ceux qui sont associés au rythme et à la mesure dans lesquels une organisation gère et s'adapte au rythme interne et externe du changement pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et passer à l'énergie renouvelable.

Comme l'exige la TCFD, les risques de transition suivants ont été analysés pour URW :

- **Risques politiques et juridiques**

Les actions politiques relatives au changement climatique continuent d'évoluer. Leurs objectifs se répartissent généralement en 2 catégories : les actions politiques qui tentent de limiter les actes qui contribuent aux effets néfastes du changement climatique ou les actions politiques qui cherchent à promouvoir l'adaptation au changement climatique. Parmi les exemples figurent la mise en œuvre de mécanismes de tarification du carbone pour réduire les émissions de GES, la réorientation de l'utilisation de l'énergie vers des sources d'émissions plus faibles, l'adoption de solutions d'efficacité énergétique et la promotion de pratiques d'utilisation des terres plus durables. Le risque associé aux changements de politique et leur impact financier dépendent de la nature et du moment du changement de politique.

Un autre risque important est le risque de litige ou risque juridique. Ces dernières années, les propriétaires immobiliers, les municipalités, les États, les assureurs, les actionnaires et les organisations d'intérêt public ont saisi les tribunaux pour un nombre croissant de litiges liés au climat. Les raisons de ces litiges sont notamment l'incapacité des entreprises à atténuer les effets du changement climatique,

(1) Ébauche de lignes directrices des ESRS E1, novembre 2022.



### 3. 3.2 Rapport de durabilité

l'incapacité à s'adapter au changement climatique et l'insuffisance de l'information sur les risques financiers importants. À mesure que la valeur des pertes et des dommages liés au changement climatique augmente, le risque de litige est également susceptible de s'accroître.

- **Risque technologique**

Les améliorations ou innovations technologiques qui favorisent la transition vers un système économique à faibles émissions de carbone et à haut rendement énergétique peuvent avoir un impact important sur les entreprises. Par exemple, le développement et l'utilisation de technologies émergentes telles que les énergies renouvelables, le stockage dans des batteries, l'efficacité énergétique, le captage et le stockage du carbone affecteront la compétitivité de certaines entreprises, leurs coûts de production et de distribution et, en définitive, la demande de leurs produits et services de la part des utilisateurs finaux. Dans la mesure où les nouvelles technologies supplantent les anciens systèmes et perturbent certaines parties du système économique existant, des gagnants et des perdants émergeront de ce processus de « destruction créatrice ». Le calendrier de développement et de déploiement des technologies constitue toutefois une incertitude majeure dans l'évaluation du risque technologique.

- **Risque de marché**

Bien que les marchés puissent être affectés par le changement climatique de diverses manières et de façon complexe, l'une des principales conséquences consiste à modifier l'offre et la demande de certains produits de base, produits et services à mesure que les risques et les opportunités liés au climat sont de plus en plus pris en compte.

- **Risque de réputation**

Le changement climatique a été identifié comme une source potentielle de risque de réputation lié à l'évolution de la perception qu'ont les clients ou la communauté de la contribution d'une entreprise à la transition vers une économie à plus faibles émissions de carbone ou de son éloignement de cette transition.

Comme l'exige la TCFD, les opportunités de transition suivantes ont été analysées pour URW :

- **Efficacité des ressources**

Réduction des coûts opérationnels par l'amélioration de l'efficacité des processus de production et de distribution, des bâtiments, des machines/appareils et des transports/de la mobilité, en particulier en ce qui concerne l'efficacité énergétique, mais aussi, de manière plus large, la gestion des matériaux, de l'eau et des déchets. Cette innovation comprend le développement de solutions de chauffage efficaces et de solutions d'économie circulaire, les progrès de la technologie d'éclairage LED, la rénovation des bâtiments et l'utilisation de l'énergie géothermique.

- **Source d'énergie**

Selon l'Agence internationale de l'énergie (AIE), pour atteindre les objectifs mondiaux de réduction des émissions, les pays devront transférer un pourcentage majeur de leur production d'énergie vers des alternatives à faibles émissions telles que l'énergie éolienne, solaire, houlomotrice, marémotrice, hydraulique, géothermique, nucléaire, les biocarburants, ainsi que le captage et le stockage du carbone. Les organisations qui orientent leur consommation d'énergie vers des sources d'énergie à faibles émissions peuvent éventuellement réaliser des économies sur leurs coûts énergétiques annuels.

- **Produits et services**

Les organisations qui innovent et développent des bâtiments à faibles émissions et de nouveaux services peuvent améliorer leur position concurrentielle et tirer parti de l'évolution des préférences des consommateurs et des locataires.

- **Marchés**

Les entreprises qui recherchent de manière proactive des opportunités sur de nouveaux marchés ou types d'actifs peuvent être en mesure de diversifier leurs activités et de mieux se positionner pour la transition vers une économie à plus faibles émissions de carbone. De nouvelles opportunités peuvent également être saisies en souscrivant ou en finançant des obligations vertes et des infrastructures (par exemple, la production d'énergie à faibles émissions, l'efficacité énergétique, la connectivité des réseaux ou les réseaux de transport).

- **Résilience**

Le concept de résilience climatique implique que les entreprises développent une capacité d'adaptation au changement climatique afin de mieux gérer les risques associés et de saisir les opportunités, y compris la capacité de répondre aux risques de transition et aux risques physiques. Les opportunités comprennent l'amélioration de l'efficacité, la conception de nouveaux processus de production et le développement de nouveaux produits. Les opportunités liées à la résilience peuvent être particulièrement pertinentes pour les entreprises ayant des actifs fixes à long terme ou des réseaux d'approvisionnement ou de distribution étendus ; celles qui dépendent fortement des réseaux de services publics et d'infrastructures ou des ressources naturelles dans leur chaîne de valeur ; et celles qui peuvent nécessiter un financement et des investissements à plus long terme.

Les risques et les opportunités sont évalués en termes de probabilité et d'impact. En ce qui concerne les impacts, ils ont été évalués selon les 2 paramètres suivants :

- L'importance du facteur financier pour le développement durable économique d'URW : par exemple, quelle est l'importance d'une augmentation du coût des matières premières pour URW ? ; et
- La contribution du risque/de l'opportunité à l'inducteur représente la manière dont un marché, une technologie ou un changement de réputation liés au climat peuvent influencer l'inducteur financier : par exemple, dans quelle mesure les taxes sur le carbone peuvent-elles contribuer à l'augmentation du coût des matières premières ?

Les risques et opportunités liés à la transition sont évalués sur toute la chaîne de valeur, en tenant compte de la manière dont ils peuvent influencer les capitaux financiers, humains et de réputation.



### 3.2.2.C POLLUTION (ESRS E2)

#### 3.2.2.C.1 DESCRIPTION DES PROCÉDURES DE RECENSEMENT ET D'ÉVALUATION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS EN MATIÈRE DE POLLUTION (ESRS 2 IRO-1)

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

#### 3.2.2.C.2 POLITIQUES EN MATIÈRE DE POLLUTION (ESRS E2-1)

Les impacts des matériaux du Groupe liés à la pollution ont été identifiés comme étant les suivants :

- Pollution due aux activités (centres commerciaux existants) d'URW ; et
- Pollution due aux activités de construction d'URW.

Elle comprend la pollution de l'air liée au monoxyde de carbone et aux particules fines émises par la construction des bâtiments et aussi pour les bâtiments en activité par le transport des visiteurs. Elle couvre également la pollution de l'eau et du sol tout au long de la chaîne de valeur liée aux dépôts de déchets, aux fuites et aux déversements de produits dangereux.

Pour les sources de pollution identifiées, URW a mis en place des politiques spécifiques visant à atténuer les impacts négatifs liés à ces pollutions (voir Section 3.2.2.C.3 Actions et ressources relatives à la pollution).

Politique	Description du contenu essentiel de la politique	Description de la portée de la politique ou de ses exclusions	Description du niveau le plus élevé de l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique	Publication des normes ou initiatives de tiers qui sont respectées dans le cadre de la mise en œuvre de la politique	Explication de la manière dont la politique est mise à la disposition des parties prenantes éventuellement concernées et de celles qui doivent contribuer à sa mise en œuvre
Charte chantier faible nuisance	Prévenir et limiter toute pollution pendant les activités de construction	Projets de développement à travers le Groupe	Le Conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	Voir la politique sur le site Internet d'URW	La politique est publiée sur le site Internet d'URW
Gestion de la santé, de la sécurité et de la sûreté	Prévenir et limiter toute pollution dans le cadre des activités d'URW	Portefeuille existant	Le Conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)		La politique est uniquement destinée à un usage interne

#### 3.2.2.C.3 ACTIONS ET RESSOURCES RELATIVES À LA POLLUTION (ESRS E2-2)

Les actions et les ressources relatives à la pollution sont énumérées dans le tableau ci-dessous :

Politique	Actions clés	Scope	Horizon temporel	Année d'achèvement	Principales caractéristiques	Avancées	Ressources allouées
Charte chantier faible nuisance	Atténuer la pollution de l'air, de l'eau, du sol, de la faune et de la flore	Tous les grands projets de développement dans l'ensemble du Groupe	Applicable à tout moment pendant la phase de construction	NC	Cette charte décrit les exigences et les recommandations visant à optimiser la qualité environnementale du chantier tout en minimisant ses formes de pollution, tant pour le personnel des prestataires travaillant sur le site que pour le voisinage et l'environnement naturel	En place depuis 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipe de développement durable de l'entreprise chargée de mettre à jour les orientations et de suivre la mise en œuvre</li> <li>• Équipes chargées du développement et de la construction de l'entreprise</li> <li>• Équipes locales de développement et de construction au niveau national pour la mise en œuvre</li> </ul>
Gestion de la santé, de la sécurité et de la sûreté	Définir les processus en place pour suivre les risques en matière de santé et de sécurité	Centre commercial en Europe	À partir de 2013 (pour la dernière version)	NC	Le document détaille les processus en place pour les audits annuels et les attentes des équipes d'actifs pour la préparation et le suivi de ces audits	En place depuis 2013 (pour la dernière version)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipes locales de santé et de sécurité</li> </ul>

Des informations supplémentaires concernant la politique, les actions et les ressources visant à atténuer la pollution sont présentées ci-dessous.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### PRÉCISIONS SUR LA PRÉVENTION, LE CONTRÔLE ET L'ATTÉNUATION DE LA POLLUTION DANS LE CADRE DES ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Pour tous ses projets de développement, le Groupe se conforme à toute la réglementation en vigueur concernant la santé, la sécurité et la protection de l'environnement. Une évaluation de l'impact environnemental est effectuée en amont de chaque projet (selon la réglementation applicable). Les comptes du Groupe ne comportaient aucune provision pour risque environnemental en 2023.

Depuis 2011, la charte chantier à faibles nuisances du Groupe est appliquée à tous les nouveaux projets de construction, de rénovation et d'extension en Europe continentale. Elle définit les exigences et recommandations du Groupe pour l'optimisation de la qualité environnementale de ses chantiers tout en réduisant les pollutions pour le personnel, les entreprises présentes sur le site, pour le voisinage et l'environnement. L'application de la charte à toutes les entreprises de construction est une exigence spécifique du *Sustainability Brief* depuis 2020. Elle s'applique donc dans l'ensemble du Groupe depuis lors.

La charte chantier à faibles nuisances<sup>(1)</sup> (*Considerate Construction Charter*) intègre notamment les exigences suivantes :

- Utiliser du bois provenant à 100 % de forêts certifiées et gérées de manière durable, avec une certification FSC ou PEFC, dans les projets de développement, d'extension et de rénovation, et également pour les travaux ;
- Informer les riverains et perturber le moins possible la circulation ;
- Former et informer le personnel des entreprises de construction ;
- Assurer une gestion adéquate des risques et de l'utilisation des produits dangereux ;
- Garantir *a minima* 70 % de recyclage des déchets en poids (valorisation matière) et la traçabilité de tous les déchets produits ;
- Gérer et réduire la pollution sonore, visuelle et les risques de pollution des sols, de l'eau et de l'air ; et
- Contrôler les ressources afin d'en réduire la consommation.

Par ailleurs, le Groupe veille à ce que les plans d'action et les mesures de prévention soient mis en application par les entreprises pendant la construction.

#### PRÉCISIONS SUR LA PRÉVENTION, LE CONTRÔLE ET L'ATTÉNUATION DE LA POLLUTION DANS LE CADRE DES ACTIVITÉS D'URW

Dans l'ensemble de ses activités, le Groupe se conforme à la législation environnementale en vigueur. Les acquisitions et développements du Groupe sont couverts par la politique de gestion des risques et soumis à l'analyse des risques en termes d'hygiène, de sécurité et d'environnement.

Ainsi, dans le cadre de son processus d'acquisition, le Groupe intègre dans le périmètre de ses expertises de préacquisition une évaluation des risques techniques, réglementaires, sanitaires, de sécurité et environnementaux, dont la pollution des sols, la protection des zones humides et les risques liés au changement climatique.

La prévention des risques de santé, de sécurité et de sûreté pour les personnes (salariés, clients, locataires, fournisseurs, sous-traitants et communautés locales) et des risques pour l'environnement liés à l'exploitation de ses actifs fait partie intégrante de la politique de gestion des risques du Groupe. Le Groupe respecte l'ensemble des réglementations en vigueur en la matière et va au-delà des exigences réglementaires sur certains domaines, pour offrir un meilleur niveau de santé, de sécurité et de sûreté sur ses sites.

Les systèmes de gestion de la santé, de la sécurité et de la sûreté permettent au Groupe d'évaluer et de suivre quotidiennement ses performances en matière de prévention des risques et d'ancrer durablement, au sein de ses équipes opérationnelles et de direction, une forte culture de gestion des risques.

#### POLLUTION DE L'AIR

En ce qui concerne la pollution de l'air liée au transport des visiteurs vers son centre commercial, URW s'est engagé à réduire les émissions de carbone liées au transport des visiteurs (voir Section 3.2.2.B.2 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique) et à améliorer la connectivité des moyens de transport durables (y compris l'électrification de la flotte de véhicules) afin de réduire les émissions de particules fines dues à l'utilisation de voitures thermiques.

#### POLLUTION DE L'EAU ET DU SOL PAR LES DÉCHETS ISSUS DES ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE

En ce qui concerne la pollution de l'eau et du sol par le dépôt de déchets, URW s'est engagée à ne produire aucun déchet mis en décharge par le biais de ses activités d'ici 2025, à limiter la quantité globale de déchets générés dans ses centres commerciaux d'ici 2030 et à améliorer le taux de recyclage total de ses déchets issus des activités afin de limiter tout impact éventuel lié à sa production de déchets (voir Sections 3.2.2.C.4 Cibles liées à la pollution 3.2.2.F.2 Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire).

#### GESTION DES RISQUES EN MATIÈRE DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ

Le Groupe a défini une politique adaptée en matière de gestion des risques en matière de santé et de sécurité (H&S), renforcée en 2023 par la Déclaration sur la santé et sécurité d'URW<sup>(2)</sup>, qui prévoit des règles et principes directeurs à l'échelle du Groupe, complétés à l'échelle locale par des procédures conformes à la réglementation locale. Les principaux domaines couverts par la politique de gestion des risques H&S du Groupe sont la qualité de l'air et de l'eau, l'amiante, la pollution de l'air, la légionellose, les installations techniques et de sécurité, et les systèmes d'alarme et d'extinction incendie.

Cette politique du Groupe prévoit notamment une évaluation annuelle des risques H&S des actifs en exploitation pour les plateformes européennes et américaines via le Comité des Risques Groupe, et l'inspection et l'amélioration continue des bâtiments et de leurs équipements techniques susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement ou la sécurité des personnes. La documentation technique sur la maintenance et les tests réglementaires est aussi maintenue à jour et rendue disponible sur chaque site. Le suivi de la politique est assuré par les équipes sur site et contrôlé chaque année par des auditeurs externes ou par les équipes internes.

(1) La dernière version est accessible sur [urw.com/fr/csr/csr-documents](http://urw.com/fr/csr/csr-documents).

(2) Dernière version accessible via [urw.com/fr-fr/rse/documents-rse](http://urw.com/fr-fr/rse/documents-rse).

URW collabore depuis 2012 avec Bureau Veritas, l'un des leaders mondiaux les plus éminents en services d'essais, d'inspection et de certification afin d'attester de la mise en œuvre de normes très strictes en matière d'hygiène et de sécurité au sein de ses actifs. En Europe, en 2023, et comme chaque année, un audit opéré par un tiers indépendant chargé d'évaluer les risques H&S pour les visiteurs et occupants des bâtiments a été reconduit dans chaque actif du Groupe (Centres commerciaux, Bureaux, Congrès & Expositions)<sup>(1)</sup> et dans tous les pays où le Groupe est implanté, selon un référentiel intégrant la réglementation externe et les politiques du Groupe. Cet audit attribue une cotation générale au site qui reflète son niveau de maîtrise des risques en matière de santé et de sécurité selon 4 niveaux :

- A. Gestion et maîtrise satisfaisantes des risques ;
- B. Gestion et maîtrise satisfaisantes des risques, avec des améliorations encore nécessaires sur certains indicateurs ;
- C. Constats d'écarts nécessitant la mise en place d'actions correctives ; et
- D. Gestion et maîtrise non satisfaisantes des risques.

### ÉVALUATION ANNUELLE DE LA MAÎTRISE DES RISQUES EN MATIÈRE DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ

	Total Groupe	Centres commerciaux	Bureaux	Congrès & Expositions
Taux de couverture de l'évaluation externe en matière de H&S en 2023 (%)	76 %	76 %	50 %	100 %
dont % de sites audités obtenant une cotation annuelle A ou B	100 %	100 %	100 %	100 %

Des évaluations internes sont aussi menées dans l'ensemble du Groupe, au niveau des actifs, pour assurer l'application des réglementations et procédures H&S, en identifiant les actions qui ont été mises en place, les nouveaux plans d'action à mettre en œuvre et le budget correspondant. Ainsi, pour réduire son exposition au risque de légionellose, le Groupe remplace progressivement les tours de refroidissement « ouvertes » par des systèmes éradiquant définitivement ce risque sur les sites en question.

Une des clés de voûte de cette démarche de prévention des risques est la formation des collaborateurs du Groupe. Les équipes locales reçoivent donc la formation H&S nécessaire sous la supervision d'équipes techniques régionales en fonction de leurs besoins, et tous les nouveaux collaborateurs des départements concernés suivent un cours d'introduction aux politiques de H&S, concernant notamment les politiques et les outils de contrôle des risques. Les équipes sur site sont formées aux techniques de premiers secours et entretiennent d'étroites relations avec les services locaux d'urgence (sapeurs-pompiers, ambulanciers et police) et les services administratifs compétents. Pour plus de détails, voir la Section 6.2.2.D Risques liés à la sécurité, à la santé et à la sûreté.

Depuis 2020, le Groupe a renforcé ses pratiques H&S par la mise en place d'un label tiers en partenariat avec Bureau Veritas pour certifier que les pratiques de ses centres commerciaux sont fondées sur les dernières recommandations des autorités sanitaires : son guide des pratiques d'hygiène, de sécurité et d'environnement a été mis à jour avec une équipe d'experts et d'épidémiologistes. Grâce à ce travail, 100 % des centres commerciaux européens du groupe ont obtenu le label *Safe & Healthy Places* en 2023. Ce dernier est délivré par Bureau Veritas et atteste de l'excellence des pratiques en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement, conformément aux dernières recommandations de sécurité.

Un plan d'action personnalisé suivi quotidiennement par les équipes opérationnelles est systématiquement mis à jour suite à l'audit afin d'améliorer la qualité de la maîtrise des risques dans une démarche de progrès continue. En cas d'obtention de la note D, un contre-audit doit être réalisé dans le mois suivant l'audit pour vérifier la mise en application des actions correctives identifiées.

L'objectif du Groupe est d'obtenir pour tous ses actifs européens détenus et gérés un score minimum de B pour l'évaluation de ces risques. En 2023, 76 % des actifs du Groupe ont été audités : 98 % en Europe et aucun aux États-Unis. 100 % des sites audités ont obtenu une cotation de niveau « A » ou « B ». Aucun actif n'a obtenu la note « C ». La note « D » n'a pas été attribuée depuis 10 ans.

La réouverture progressive des centres commerciaux après la crise de la COVID-19 a été accompagnée de la création de la charte « Travailler ensemble » mesurant les efforts communs d'URW et de ses enseignes et prestataires de services afin de préserver la santé et la sécurité des actifs et d'informer les visiteurs des mesures opérationnelles. Cette charte, cosignée par toutes ces parties prenantes, témoigne de la volonté collective d'accueillir au mieux les visiteurs, et est articulée autour des engagements suivants :

- Garantir une information complète aux clients et aux partenaires ;
- Assurer la protection de chacun ;
- Veiller au respect des règles d'hygiène les plus strictes ; et aller à la ligne en ajoutant un bulletpoint supplémentaire.

L'intégralité de la charte « Travailler ensemble » est accessible au public sur le site Internet du Groupe<sup>(2)</sup>.

S'agissant des centres de Congrès & Expositions, Viparis a élaboré des lignes directrices en matière d'hygiène et de sécurité sur les lieux d'événements. Celles-ci constituent une priorité absolue pour les employés, les organisateurs d'événements, les exposants, les prestataires de services et les visiteurs. Chaque point de contact entre Viparis et ses différentes parties prenantes a été identifié afin de définir un protocole de sécurité complet, que Bureau Veritas a validé sur la base des dernières recommandations des autorités sanitaires. L'ancien label *Safe V* utilisé lors de la crise de la Covid a été internalisé et toutes ses exigences peuvent être redéployées efficacement si nécessaire.

(1) Excepté pour Gropius Passagen dont la participation d'URW est minoritaire.

(2) <https://www.urw.com/fr-fr/presse/actualites/2020/notre-engagement-envers-vous>.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'HYGIÈNE ET DE SÉCURITÉ

Sanctions pour non-conformité en matière d'hygiène et de sécurité des bâtiments.

	2023
Nombre de sanctions pour non-conformité en matière de santé et de sécurité des bâtiments en 2023	3
Montant des amendes associées en 2023 (€)	5 091

#### CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Sanctions pour non-respect des législations et des réglementations en matière d'environnement.

	2023
Montant des amendes pour infractions environnementales en 2023 (€)	527
Nombre de sanctions non pécuniaires pour infractions environnementales en 2023	0

#### 3.2.2.C.4 CIBLES LIÉES À LA POLLUTION (ESRS E2-3)

Le Groupe a pris plusieurs engagements pour limiter ses impacts environnementaux liés à la pollution :

- Objectifs relatifs aux déchets des activités
  - Voir Section 3.2.2.G.4 Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire ; et
- Objectifs liés à l'atténuation des émissions de carbone (y compris les émissions de carbone liées aux transports)
  - Voir Section 3.2.2.B.2 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique.

#### 3.2.2.C.5 POLLUTION DE L'AIR, DE L'EAU ET DU SOL (ESRS E2-4)

La principale source de polluants provenant des activités d'URW sont les émissions de GES, déjà divulguées dans les ESRS E1 Changement climatique.

#### 3.2.2.C.6 SUBSTANCES PRÉOCCUPANTES ET SUBSTANCES EXTRÊMEMENT PRÉOCCUPANTES (ESRS E2-5)

URW ne produit pas, n'utilise pas, ne distribue pas, ne commercialise pas et n'importe/n'exporte pas de substances préoccupantes ou de substances extrêmement préoccupantes.

#### 3.2.2.C.7 INCIDENCES FINANCIÈRES ESCOMPTÉES DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À LA POLLUTION (ESRS E2-6)

Les incidences financières anticipées des risques et opportunités liés à la pollution sont conformes aux estimations présentées à la Section 3.2.1.D.2 Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par la déclaration relative à la durabilité de l'entreprise.

### 3.2.2.D RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES (ESRS E3)

#### 3.2.2.D.1 DESCRIPTION DES PROCÉDURES D'IDENTIFICATION ET D'ÉVALUATION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS LIÉS AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES (ESRS 2 IRO-1)

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

#### 3.2.2.D.2 POLITIQUES EN MATIÈRE DE RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES (ESRS E3-1)

Dans le cadre de sa politique d'utilisation efficace des ressources, la réduction de la consommation d'eau est un objectif opérationnel de tous les sites et fait l'objet d'un suivi et d'un pilotage attentif au niveau des actifs et du Groupe. Conformément aux bonnes pratiques environnementales, le Groupe prend des mesures concrètes pour diminuer sa consommation d'eau, réduire le gaspillage et préserver la qualité de l'eau.

Chaque actif d'URW met à jour annuellement son plan d'action environnemental, y compris une section spécifique pour la réalisation des objectifs d'URW liés à l'eau.

Viparis s'engage également à réduire la consommation d'eau de ses sites et à la préserver de la pollution. À cette fin, un suivi amélioré de la consommation d'eau et des processus de détection des fuites sont mis en œuvre et complétés par des investissements dans l'irrigation au goutte-à-goutte, des robinets ou des toilettes à faible consommation d'eau, des systèmes de récupération de l'eau de pluie (Palais des Congrès de Paris, Pavillon 6 de Paris Expo Porte de Versailles, Hall 3 de Paris Le Bourget), ou l'obligation pour les prestataires de nettoyage d'utiliser des produits dotés d'un écolabel.

#### 3.2.2.D.3 ACTIONS ET RESSOURCES RELATIVES AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES (ESRS E3-2)

Voir la Section 3.2.2.D.4 Cibles en matière de ressources aquatiques et marines.

#### 3.2.2.D.4 OBJECTIFS RELATIFS AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES (ESRS E3-3)

En 2023, le Groupe s'est engagé à atteindre de nouveaux objectifs en matière d'eau :

- 100 % des actifs de détail dans les zones soumises à un stress hydrique avec des solutions de réutilisation de l'eau d'ici 2025, et 100 % du portefeuille d'URW d'ici 2030 ; et
- Réduire la consommation d'eau de -20 % en intensité pour la fréquentation des centres d'ici 2030 par rapport à la référence de 2019.

	Centres commerciaux
% d'actifs commerciaux dans des zones soumises à un stress hydrique et dotés de solutions de réutilisation de l'eau	8 %
% d'actifs commerciaux dotés de solutions de réutilisation de l'eau	18 %
Amélioration de la consommation d'eau en intensité pour la fréquentation des centres par rapport à 2019	-12,6 %

Le premier objectif se concentre sur les zones soumises à un stress hydrique, où les questions de conservation et de préservation de l'eau sont plus importantes. Les « zones soumises à un stress hydrique » sont définies selon l'indicateur *Risk Filter* du WWF, à l'aide de l'indicateur de performance clé « risque de pénurie d'eau ». Pour les actifs situés dans ces zones (12 actifs selon le *Risk Filter* du WWF en 2023), la réutilisation de l'eau est une priorité pour limiter la consommation d'eau municipale. Le deuxième objectif est le même, mais avec un calendrier différent pour les actifs d'URW qui ne sont pas situés dans des zones soumises à un stress hydrique. Le Groupe donne la priorité à l'utilisation d'eau non potable ou réutilisée par rapport à l'eau potable dans la mesure du possible. En 2023, 12 centres commerciaux ont recueilli 180 000 m<sup>3</sup> d'eau de pluie et d'eaux souterraines ou d'eau grise sur site, utilisés pour l'entretien et pour l'arrosage des espaces verts. Des projets sont également prévus dans les plans d'action environnementaux de certains actifs du Groupe visant à accroître la réutilisation de l'eau, en utilisant l'eau souterraine pour les tours de refroidissement ou en étendant les systèmes de récupération d'eau de pluie sur les toits pour les espaces paysagers.

Le troisième objectif du Groupe vise à réduire la consommation globale d'eau dans les actifs d'URW. La consommation d'eau étant fortement liée à l'usage sanitaire, celle des actifs du Groupe dépend principalement du nombre de visiteurs. Le Groupe concentre notamment ses efforts sur l'installation d'équipements économes en eau, l'optimisation permanente de l'exploitation, et la détection et la réparation rapides des fuites. Le Groupe a également commencé à déployer des sous-compteurs connectés à l'eau afin de mieux contrôler la consommation d'eau. Les actifs ont également procédé à l'installation de vannes à commande horaire qui coupent l'alimentation en eau dans certaines zones en dehors des heures d'ouverture afin de réduire les risques de fuite. En outre, des aérateurs et d'autres dispositifs hydriques à faible débit sont installés dans les biens conformément aux exigences de la BREEAM.

Le Groupe s'appuie sur une étroite coopération avec les locataires afin de réduire la consommation d'eau des actifs existants. Les « baux verts » (voir la sous-section « Zoom sur les baux verts » de la Section 3.2.2.B.6 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique) et les discussions organisées avec les locataires sur site permettent de sensibiliser lesdits locataires à l'utilisation de l'eau et de les associer à l'enjeu de préservation de la ressource en eau.

En termes de prévention de la pollution environnementale, les eaux de ruissellement des parcs de stationnement sont traitées avant qu'elles ne se déversent dans les réseaux collectifs urbains d'eaux usées.

3. 3.2 Rapport de durabilité

**3.2.2.D.5 CONSOMMATION D'EAU (ESRS E3-4)**

**CONSOMMATION D'EAU (M<sup>3</sup>) ET RÉPARTITION PAR SOURCE (%)**

Eau achetée au réseau urbain (municipal) et prélèvements d'eau à partir d'autres sources pour utilisation dans les parties communes et privatives des actifs existants.

	Centres commerciaux	Bureaux	Congrès & Expositions
<b>Consommation d'eau totale 2023</b>	<b>5 544 030</b>	<b>15 157</b>	<b>188 240</b>
<i>dont eau municipale (%)</i>	<i>98,3 %</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>
<i>dont eau de pluie (%)</i>	<i>0,3 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>
<i>dont eaux souterraines (%)</i>	<i>0,9 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>
<i>dont eaux de surface (%)</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>
<i>dont eaux usées provenant d'une autre entreprise (eau grise) (en %)</i>	<i>0,5 %</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>
2022 Périmètre constant	5 284 114	8 540	204 589
2023 Périmètre constant	5 527 758	15 157	188 240
<b>Tableau de variation 2023/2022 (%)</b>	<b>5 %</b>	<b>77 %</b>	<b>-8 %</b>

**INTENSITÉ HYDRIQUE DES ACTIFS EN EXPLOITATION PAR USAGE POUR LES CENTRES COMMERCIAUX (LITRES/ VISITES/AN), LES BUREAUX (LITRES/OCCUPANT/AN), AINSI QUE LES CENTRES DE CONGRÈS & EXPOSITIONS (LITRES/M<sup>2</sup> JOCC<sup>(1)</sup>/AN)**

	Centres commerciaux (Litre/visite)	Bureaux (Litre/occupant)	Congrès & Expositions (Litre/m <sup>2</sup> JOCC <sup>(1)</sup> )
<b>Total 2023</b>	<b>6,3</b>	<b>3 134</b>	<b>3,4</b>
2022 Périmètre constant	6,4	2 990	3,4
2023 Périmètre constant	6,3	3 134	3,4
<b>Tableau de variation 2023/2022 (%)</b>	<b>-1 %</b>	<b>5 %</b>	<b>0 %</b>

**INTENSITÉ HYDRIQUE DES ACTIFS EN EXPLOITATION PAR MILLION D'EUROS DE REVENUS<sup>(2)</sup> NETS**

	Centres commerciaux (m <sup>3</sup> /M€ de revenus nets)	Bureaux (m <sup>3</sup> /M€ de revenus nets)	Congrès & Expositions (m <sup>3</sup> /M€ de revenus nets)
Total 2023	2 730	180	1 982

**3.2.2.D.6 INCIDENCES FINANCIÈRES ESCOMPTÉES DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES (ESRS E3-5)**

URW ne prévoit pas d'effets financiers importants découlant des risques et opportunités importants liés aux ressources aquatiques et marines.

(1) Surfaces occupées par jours d'occupation. Veuillez noter qu'en 2023, l'indicateur gCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> JOCC est désormais suivi sur la base d'une année glissante (d'octobre N -1 à septembre N), ce qui diffère des années précédentes pour lesquelles il était suivi sur la base d'une année fiscale. Cet ajustement vise à aligner l'indicateur sur la façon dont les autres indicateurs liés à l'eau sont suivis au niveau du Groupe, et à assurer la cohérence avec le numérateur.

(2) Les revenus nets représentent les « revenus locatifs nets ». Voir Section 5.1 États financiers consolidés.

### 3.2.2.E BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES (ESRS E4)

#### 3.2.2.E.1 PLAN DE TRANSITION ET PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES DANS LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE (ESRS E4-1)

Dans le cadre de sa feuille de route *Better Places*, le Groupe a élaboré sa stratégie biodiversité en 2020 en collaboration avec des experts externes. Au cours de ce processus, 21 parties prenantes internes clés des différents départements du Groupe ont été interrogées individuellement afin de recueillir des informations sur la biodiversité et leurs attentes vis-à-vis de la nouvelle stratégie du Groupe. Une étude complète de l'impact et des dépendances du Groupe vis-à-vis de la biodiversité a également été menée afin d'orienter la stratégie du Groupe vers des actions adaptées. Les résultats de cette étude ont permis d'identifier l'impact et les dépendances suivants :

<p><b>IMPACTS</b></p> <p>sur les 5 principaux facteurs de perte de biodiversité<sup>(1)</sup></p>	<p><b>DÉPENDANCES</b></p> <p>aux services écosystémiques</p>
<p><b>Changement de l'utilisation des terres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Artificialisation, dégradation et fragmentation des terres</li> <li>● Dégradation des habitats due à la fabrication des matériaux</li> </ul>	<p><b>Attractivité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Biophilie</li> </ul>
<p><b>Exploitation directe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Consommation d'eau</li> <li>● Consommation de bois et autres matériaux biosourcés</li> </ul>	<p><b>Régulation du climat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Les arbres rafraîchissent l'espace aux alentours</li> <li>● Les zones végétales réduisent les « îlots de chaleur urbains »</li> <li>● À l'échelle mondiale, cela permet également d'atténuer les phénomènes météorologiques extrêmes (sécheresses, ouragans, fortes pluies, etc.)</li> </ul>
<p><b>Changement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Toutes les émissions de gaz à effet de serre</li> </ul>	<p><b>Atténuation des risques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Les espaces non artificialisés absorbent l'eau de pluie, limitant ainsi les risques d'inondation</li> </ul>
<p><b>Pollutions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Produits phytosanitaires</li> <li>● Pollution lumineuse</li> <li>● Plastiques à usage unique utilisés par les locataires et les visiteurs</li> </ul>	<p><b>Approvisionnement en ressources</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Matériaux de construction</li> <li>● Ressources utilisées par les locataires (matières premières et nourriture)</li> </ul>
<p><b>Espèces exotiques envahissantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Choix et entretien de la végétation</li> </ul>	

**Importance des impacts :**

■ Très élevé  
 ■ Élevé  
 ■ Moyennement élevé  
 ■ Moyennement faible  
 ■ Faible

(1) Selon le rapport de l'IPBES de 2019.

En conséquence, et grâce au travail complémentaire réalisé en 2023 pour mettre à jour les engagements du Groupe liés à la biodiversité, la stratégie du groupe en matière de biodiversité comprend désormais 2 objectifs principaux :

- 100 % des nouveaux projets de développement doivent atteindre un gain net de biodiversité ;
- 100 % des actifs existants doivent mettre en œuvre des projets de renaturation d'ici 2030.

Et 2 politiques internes :

- 100 % des projets de développement doivent mettre en œuvre un plan d'action pour la biodiversité ; et
- 100 % des actifs existants présentant des enjeux importants en matière de biodiversité doivent mettre en œuvre un plan d'action en faveur de la biodiversité.

Ces engagements sont détaillés dans les sections suivantes.

En 2021, les engagements d'URW en faveur de la biodiversité ont été reconnus comme *SMART* par le Comité de pilotage international multipartite *Act4nature*. Ce Comité rassemble les 14 organisations partenaires d'*Act4nature international* (réseaux d'entreprises, ONG environnementales et organismes scientifiques), les entreprises membres de l'Association Française des Entreprises pour l'Environnement (EpE) et les membres engagés des réseaux de financement.



3. 3.2 Rapport de durabilité

Dans le cadre de sa feuille de route du développement durable, *Better Events 2030*, Viparis a mené des actions concrètes qui jouent un rôle dans la préservation et la réintroduction de la biodiversité, comme la végétalisation de la terrasse du Palais des Congrès d'Issy-les-Moulineaux, l'augmentation du nombre d'espaces en pleine terre à Paris Expo Porte de Versailles, l'écopâturage sur le site de Paris Nord Villepinte, la mise en place de plus de 20 ruches, 21 nichoirs, et l'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts sur l'ensemble de ses sites. Certaines de ces actions sont le résultat d'audits sur la biodiversité réalisés par des écologistes. Sa charte de la biodiversité, mise en œuvre sur chaque lieu présentant des enjeux de biodiversité, intègre des engagements tels que l'accueil de la nature (création de nouveaux habitats tels que nids, ruches, pleine terre et espaces verts), l'écogestion des espaces verts (application de l'approche du label EcoJardin, interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires, compostage des déchets verts, optimisation de la gestion de l'eau, favorisation de l'utilisation d'équipements non motorisés), la création de lieux pour la détente et le plaisir de la nature, la communication des résultats des initiatives en faveur de la biodiversité, la sensibilisation du public et le développement d'approches participatives et éducatives, la sensibilisation des employés et le développement d'une culture interne de la biodiversité. Viparis est également signataire du Pacte d'action de Paris sur le climat et la biodiversité.

**3.2.2.E.2 INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS ET LEUR LIEN AVEC LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE (ESRS 2 SBM 3)**

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

Comme expliqué aux Sections 3.2.1.C.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur et 3.2.1.C.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique, la feuille de route de développement durable et le modèle d'affaires d'URW intègrent des considérations en lien avec la biodiversité.

**3.2.2.E.3 DESCRIPTION DES PROCÉDURES D'IDENTIFICATION ET D'ÉVALUATION DES INCIDENCES, RISQUES, ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS LIÉS À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES (ESRS 2 IRO-1)**

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

**3.2.2.E.4 POLITIQUES LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES (ESRS E4-2)**

Les politiques en place permettent de gérer les impacts importants d'URW sur la biodiversité (liés aux projets de développement et aux activités d'URW sur ses actifs en exploitation). Plus précisément, elles s'attaquent à l'impact et aux dépendances identifiées sur les 5 principaux moteurs de perte de biodiversité tels qu'identifiés par l'IPBES en 2019 et présentés dans la Section 3.2.2.E.1 Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique. Les émissions de GES représentent le principal impact d'URW sur la biodiversité, 2 politiques liées au climat ont été ajoutées dans le tableau ci-dessous.

Les politiques en place relatives à la biodiversité et aux écosystèmes sont énumérées dans le tableau ci-dessous :

Politique	Description du contenu essentiel de la politique	Description de la portée de la politique ou de ses exclusions	Description du niveau le plus élevé de l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique	Publication des normes ou initiatives de tiers qui sont respectées dans le cadre de la mise en œuvre de la politique	Description de la prise en compte des intérêts des principales parties prenantes dans l'élaboration de la politique	Explication de la manière dont la politique est mise à la disposition des parties prenantes éventuellement concernées et de celles qui doivent contribuer à sa mise en œuvre
Stratégie de biodiversité du Groupe	Explication des objectifs et des cibles, suivi opérationnel concernant la façon dont le Groupe limite son impact sur la biodiversité	Politique du Groupe pour les centres commerciaux et les projets de développement UE/Royaume-Uni uniquement et progressivement étendue aux États-Unis	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	Basé sur l'IPBES et les méthodologies internationales d'Act4Nature	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, l'équipe technique de l'entreprise (équipe PMPS), les équipes de développement de l'entreprise, les équipes techniques et de développement locales des pays et les équipes chargées des actifs	La politique est uniquement destinée à des fins internes
Politique de réduction des émissions de GES	Explication des objectifs et des cibles, suivi opérationnel, orientation budgétaire, tableaux de bord	Politique du Groupe (UE/ROYAUME-UNI/ÉTATS-UNIS) Centres commerciaux et bureaux	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	De la norme SBTi	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, l'équipe technique de l'entreprise (équipe PMPS), les équipes techniques locales des pays et les équipes chargées des actifs	La politique est uniquement destinée à des fins internes
Politique d'adaptation au climat	Explication des objectifs et des cibles, suivi opérationnel, orientation budgétaire, tableaux de bord	Politique du Groupe (UE/ROYAUME-UNI/ÉTATS-UNIS) Centres commerciaux et bureaux + projets de développement	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	Attentes de la TCFD, de la CSRD et de la taxonomie de l'UE	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, l'équipe technique de l'entreprise (équipe PMPS), l'équipe de gestion des risques, les équipes techniques locales des pays et les équipes chargées des actifs	La politique est uniquement destinée à des fins internes

Des précisions sur le contenu de la stratégie de biodiversité sont présentées ci-dessous.



## 100 % DE NOUVEAUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ATTEIGNANT UN GAIN NET DE BIODIVERSITÉ

Les études préliminaires de la stratégie du Groupe pour la biodiversité ont montré que l'un des principaux moteurs de la perte de biodiversité est la modification de l'affectation des sols, selon le rapport de la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) de 2019. Les sociétés immobilières jouent un rôle majeur dans ce processus en raison de l'artificialisation, de la dégradation et de la fragmentation des terrains exploités lors de la mise en place de nouveaux projets. Dans le cadre de sa stratégie pour la biodiversité, URW a décidé de s'engager à limiter ces impacts en visant un gain net de biodiversité après la construction par rapport au niveau antérieur dans tous les grands projets.<sup>(1)</sup>

Afin d'atteindre cet objectif, tous les projets concernés à partir de 2022 recourront à la méthodologie *Biodiversity Metric 3.0*, créée par le département de l'Environnement, de l'Alimentation et des Affaires rurales au Royaume-Uni (DEFRA). Selon DEFRA, cette méthodologie a été conçue pour calculer un niveau de biodiversité de référence et pour prévoir les pertes et les gains de biodiversité (sur site ou hors site) résultant de changements dans la gestion des sols sur le périmètre du projet. Le Groupe s'efforcera également d'appliquer cet objectif pour ses projets en cours lorsque cela sera possible.

L'outil *Biodiversity Metric 3.0* indique le nombre d'« unités de biodiversité » présentes sur le site avant et après modification. Cette méthodologie a été utilisée par plusieurs sociétés immobilières dans le passé. Sa fiabilité est reconnue et elle a été choisie par le Groupe pour sa pertinence scientifique et son applicabilité sur l'ensemble des pays du Groupe.

Avec son objectif de gain net de biodiversité, Unibail-Rodamco-Westfield s'engage à atteindre plus d'unités de biodiversité à la livraison du projet qu'il n'y en avait avant la transformation du site. En cas de perte d'unités de biodiversité, le Groupe pourra financer des projets de compensation permettant de créer suffisamment d'unités de biodiversité hors site pour que le bilan du projet se solde par un gain net de biodiversité.

À partir de 2022, tous les nouveaux projets d'aménagement en début de conception incluront le gain net pour la biodiversité dans leurs objectifs. Cette exigence a été ajoutée lors de la mise à jour de 2023 des lignes directrices en matière de durabilité pour les projets de développement.

## 100 % DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DOTÉS D'UN PLAN D'ACTION SUR LA BIODIVERSITÉ

En plus de l'objectif de gain net de biodiversité, tous les grands projets de développement devront mettre en œuvre un plan d'action pour la biodiversité. Ce plan d'action doit être élaboré par un écologue qualifié après l'évaluation des caractéristiques de la biodiversité locale. Ce document vise en premier lieu à éviter et à réduire l'impact du projet sur l'environnement local, et à mettre en œuvre sur chaque projet une liste de recommandations du Groupe, telles que l'utilisation de granulats disposant d'une certification environnementale pour la production de béton ou la conception de façades réduisant les risques de collision d'oiseaux.

Les nouveaux engagements et recommandations pour la prise en compte de la biodiversité dans les projets de développement ont été intégrés dans le processus de conception du Groupe par le biais des *Sustainability Guidelines* (lignes directrices en matière de développement durable).

Certains projets procèdent également à une étude d'impact intégrant une composante sur la biodiversité, car il s'agit d'une condition préalable à l'obtention d'un permis de construire et d'une autorisation d'exploitation commerciale dans certains pays comme la France. Une consultation publique peut également être conduite dans le cadre de ce processus.

La biodiversité est également intégrée dans les projets de développement par le biais de la Section *Land Use and Ecology* de la certification BREEAM (nouveau développement).

Dans le cadre des lignes directrices sur le développement durable, le Groupe s'engage également à n'utiliser que du bois certifié (FSC, PEFC ou équivalent) dans ses projets de développement.

(1) Centres commerciaux en Europe : coût total d'investissement (CTI) > 50 M€ ou surface locative > 10 000 m<sup>2</sup> ; centres commerciaux aux États-Unis : CTI > 100 M\$ ou surface locative > 20 000 m<sup>2</sup> ; autres : CTI > 40 M\$/€.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### PLANS D'ACTION EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ À L'ÉCHELLE DES ACTIFS

Le Groupe adopte une approche pragmatique en matière de biodiversité pour ses actifs existants. Même si la densité des emplacements urbains de la plupart des actifs limite considérablement les possibilités d'amélioration de la biodiversité, le Groupe s'engage à maintenir et à développer la biodiversité locale sur ses sites. Cette approche se traduit par la mise en œuvre, en 2022, de plans d'action pour la biodiversité dans tous les actifs à forts enjeux de biodiversité (*High Biodiversity Stakes*, HBS) en Europe. Tous les actifs situés dans un rayon d'1,5 km d'une zone protégée en Europe sont considérés comme HBS. Ces zones protégées de référence pour cette catégorisation sont les zones de protection de l'UICN (catégories de gestion I à VI) ainsi que les zones *Bird Life International* (zones clés pour la biodiversité, KBA). Comme pour la création des plans d'action pour la biodiversité dans les projets de développement, ces actifs en exploitation doivent faire appel à un écologue qualifié pour évaluer la biodiversité sur le site et proposer un plan d'action adapté pour préserver et améliorer l'état de la nature locale. Aux États-Unis, des audits sur la biodiversité seront progressivement déployés dans le cadre de la certification BREEAM *In-Use* des actifs américains.

Une liste de recommandations a également été rédigée par le Groupe dans le cadre de la stratégie pour la biodiversité. Cette liste suggère des mesures, telles que l'extinction des lumières des bâtiments en dehors des heures d'ouverture ou la création de prairies urbaines dans les espaces verts de l'actif.

Au regard de cet objectif, en 2022, 16 audits de biodiversité ont été organisés pour les actifs européens à fort enjeu de biodiversité. À partir de 2023, les actions identifiées au sein de ces plans d'action sont suivies dans le plan d'action environnemental des actifs concernés.

En complément du plan d'action sur la biodiversité, tous les actifs HBS sont encouragés à sensibiliser les locataires et les visiteurs à la biodiversité.

Lorsque cela est possible, URW met également l'accent sur la création d'espaces verts, tels que les toits verts, les murs verts et les parkings verts (végétalisation d'une partie des parkings, notamment pour limiter l'imperméabilisation de ces surfaces). Le Groupe travaille également dans ses centres commerciaux pour sensibiliser ses parties prenantes à l'importance de la biodiversité.

La politique de certification BREEAM *In-Use* du Groupe (voir la sous-section « Certifications environnementales des bâtiments 3.2.2.A » de la Section Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique) assure que les questions de biodiversité sont bien étudiées et valorisées pour respecter un haut niveau d'exigence. Une fois qu'un projet a été construit et livré, l'équipe de gestion opérationnelle du Groupe, en particulier l'équipe sur site, est chargée d'entretenir et de suivre la biodiversité. L'équipe développement durable suit la bonne mise en œuvre de la politique de protection de la biodiversité du Groupe et fournit l'appui nécessaire aux équipes opérationnelles.

#### 100 % DES ACTIFS EN EXPLOITATION DEVRONT METTRE EN ŒUVRE DES PROJETS DE RENATURATION D'ICI À 2030

Ce nouvel engagement pour 2023 répond aux attentes actuelles des autorités publiques et des visiteurs qui souhaitent augmenter le nombre d'espaces verts dans les zones urbaines denses. URW vise à augmenter le niveau de biodiversité dans tous ses centres commerciaux par le biais de projets de renaturation. Les projets de renaturation sont définis comme tout projet lié à l'amélioration de la biodiversité et de la biophilie à l'intérieur et à l'extérieur des centres commerciaux.

Pour évaluer l'amélioration suite à la mise en œuvre d'un projet de renaturation, URW utilisera des indicateurs de biodiversité spécifiques tels que les indicateurs de biodiversité publiés par DEFRA (les mêmes que ceux utilisés pour le projet de développement), ou un indicateur équivalent ayant la capacité de prouver l'avantage du projet.

#### PROTECTION ET RESTAURATION DES ÉCOSYSTÈMES EN DEHORS DE LA CHAÎNE DE VALEUR D'URW

Dans le cadre de ses objectifs de zéro émission nette et de sa stratégie en matière de biodiversité, le Groupe a investi dans 2 initiatives (voir la Section 3.2.2.B.10 Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone) pour protéger et restaurer la biodiversité à l'échelle :

- Le *Climate Fund for Nature* (MIROVA) ; et
- Le fonds Nature Impact (WWF France).

Alors que le fonds Nature Impact de WWF France se consacre à la restauration des forêts françaises, le *Climate Fund for Nature* géré par MIROVA finance des projets axés sur la nature dans le monde entier. Les projets d'élimination du carbone dans la nature financés par ce fonds contribuent à améliorer la biodiversité de plusieurs manières. En restaurant les habitats dégradés et en augmentant la superficie et la connectivité des paysages naturels, les projets peuvent améliorer la survie et la reproduction des espèces indigènes, ainsi que prévenir ou réduire l'invasion d'espèces exotiques. En améliorant la santé des sols et la qualité de l'eau, les projets peuvent soutenir la productivité et la résilience des écosystèmes et de leurs habitants. En impliquant les communautés locales et les parties prenantes dans la conception et la gestion des projets, ces derniers peuvent également favoriser les valeurs sociales et culturelles liées à la conservation et à l'utilisation durable de la biodiversité.

Une petite partie des projets de MIROVA axés sur la nature est consacrée à la protection des forêts existantes, en s'engageant en particulier contre la déforestation.

De plus amples informations sur ces projets sont disponibles sur les sites Internet de WWF France et de MIROVA.

### 3.2.2.E.5 ACTIONS ET RESSOURCES LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES (ESRS E4-3)

Les actions et ressources relatives à la biodiversité et aux écosystèmes sont énumérées dans le tableau ci-dessous :

Politique	Actions clés	Scope	Horizon temporel	Année d'achèvement	Principales caractéristiques	Avancées	Ressources allouées	Ressources financières
Stratégie de biodiversité du Groupe	Orientations générales relatives à la biodiversité dans le cadre des activités d'URW	Portefeuille de l'ensemble du Groupe	2020-2030	2030	La stratégie de biodiversité du Groupe fixe les objectifs du Groupe en ce qui concerne ses impacts et dépendances vis-à-vis de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plusieurs calculs du gain net de biodiversité pour les projets de développement montrent un gain. Jusqu'à présent, aucune mesure de compensation n'a dû être prise</li> <li>Les premiers projets de renaturation ont eu lieu en France en 2023</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes techniques et de développement durable chargées d'élaborer des orientations et de suivre les performances</li> <li>Équipes locales et équipes responsables des actifs pour la mise en œuvre</li> </ul>	Comme indiqué dans le plan d'atténuation du changement climatique du Groupe
Politique de réduction des émissions de GES	Fixer, suivre et atteindre les objectifs du Groupe en matière de réduction des émissions de carbone	Portefeuille de l'ensemble du Groupe	2015-2050	2030 et 2050	Tous les actifs en exploitation d'URW disposent d'un plan d'action environnemental qui leur permet d'atteindre l'objectif du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Groupe a mis à jour l'ensemble de son plan d'action environnemental en 2023 pour tenir compte de sa nouvelle ambition en termes de réduction du carbone</li> <li>Des tableaux de bord en temps réel sont disponibles au sein de l'entreprise pour suivre les avancées à tout moment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes techniques et de développement durable de l'entreprise chargées d'élaborer des orientations et de suivre les performances</li> <li>Équipes locales et équipes responsables des actifs pour la mise en œuvre</li> </ul>	Comme indiqué dans le plan d'atténuation du changement climatique du Groupe
Politique d'adaptation au climat	Accroître la résilience du portefeuille d'URW face aux risques liés au climat	Portefeuille de l'ensemble du Groupe	2015-2030	2030	Évaluer la vulnérabilité et l'exposition du portefeuille et mettre en œuvre des plans d'action de résilience	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise à jour du cadre d'adaptation du Groupe</li> <li>Nouvelles visites d'actifs effectuées en 2023</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes techniques et de développement durable de l'entreprise chargées d'élaborer des orientations et de suivre les performances</li> <li>Équipe de gestion des risques</li> <li>Équipes locales et équipes responsables des actifs pour la mise en œuvre</li> </ul>	Comme indiqué dans le plan d'atténuation du changement climatique du Groupe
Lignes directrices pour le développement durable	Assurer la performance environnementale des projets de développement d'URW	Portefeuille de l'ensemble du Groupe	2015-2030	2030	Tous les grands projets d'aménagement doivent intégrer les exigences des lignes directrices dans leur conception afin de garantir leur performance environnementale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise à jour en 2023 de la ligne directrice sur le développement durable pour tenir compte des nouvelles attentes de la taxonomie de l'UE et des nouveaux seuils de carbone incorporé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe de développement durable de l'entreprise chargée d'élaborer des orientations et de suivre les performances</li> <li>Équipes chargées du développement et de la construction de l'entreprise</li> <li>Équipes locales de développement et de construction au niveau national pour la mise en œuvre</li> </ul>	Comme indiqué dans le plan d'atténuation du changement climatique du Groupe

3. 3.2 Rapport de durabilité

**3.2.2.E.6 CIBLES LIÉS À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES (ESRS E4-4)**

Les détails des engagements du Groupe en matière de biodiversité sont présentés dans la Section 3.2.2.E.3 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes.

En outre, le Groupe inclut dans ses lignes directrices en matière de développement durable les exigences liées au critère *Do not significant harm* (DNSH) pour la biodiversité dans le cadre de la réglementation de l'UE en matière de taxonomie. À cet égard, les critères suivants sont suivis par les projets de développement du Groupe :

- Une évaluation des incidences sur l'environnement (EIE) ou un examen préalable est réalisé conformément à la Directive 2011/92/UE334. Lorsqu'une EIE a été réalisée, les mesures d'atténuation et de compensation nécessaires à la protection de l'environnement sont mises en œuvre. Pour les sites/activités situés dans ou à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité (y compris le réseau

de zones protégées Natura 2000, les sites du patrimoine mondial de l'UNESCO et les zones clés pour la biodiversité, ainsi que d'autres zones protégées), une évaluation appropriée, le cas échéant, a été réalisée et, sur la base de ses conclusions, les mesures d'atténuation nécessaires sont mises en œuvre.

- La nouvelle construction n'est pas bâtie sur l'un des terrains suivants :
  - terres arables et terres cultivées présentant un niveau modéré à élevé de fertilité du sol et de biodiversité souterraine, conformément à l'enquête LUCAS de l'UE ;
  - terrains non bâtis dont la valeur en termes de biodiversité est reconnue et terrains qui servent d'habitat à des espèces menacées (flore et faune) figurant sur la liste rouge européenne ou sur la liste rouge de l'UICN ; et
  - terres correspondant à la définition de la forêt telle qu'elle figure dans la législation nationale utilisée dans l'inventaire national des gaz à effet de serre ou, lorsqu'elle n'est pas disponible, est conforme à la définition de la forêt de la FAO.

**3.2.2.E.7 MÉTRIQUES D'INCIDENCES LIÉES À L'ALTÉRATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES (ESRS E4-5)**

Le tableau ci-dessous présente la performance de l'année de reporting par rapport à l'objectif du Groupe :

Objectifs d'URW	Performance de 2023
100 % de nouveaux projets de développement atteignant un gain net de biodiversité	100 %
100 % des actifs en exploitation devront mettre en œuvre des projets de renaturation d'ici à 2030	N/A
Politiques internes d'URW	Performance de 2023
100 % de projets de développement dotés d'un plan d'action sur la biodiversité	70 %
100 % des actifs en exploitation à fort enjeu de biodiversité dotés d'un plan d'action sur la biodiversité	100 %

**3.2.2.E.8 INCIDENCES FINANCIÈRES ESCOMPTÉES DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES (ESRS E4-6)**

URW ne prévoit pas d'effets financiers importants découlant des risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes.

### 3.2.2.F UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE (ESRS E5)

#### 3.2.2.F.1 DESCRIPTION DES PROCÉDURES D'IDENTIFICATION ET D'ÉVALUATION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS LIÉS À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE (ESRS 2 IRO-1)

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

#### 3.2.2.F.2 POLITIQUES EN MATIÈRE D'UTILISATION DES RESSOURCES ET D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE (ESRS E5-1)

Les politiques en place relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire sont énumérées dans le tableau ci-dessous :

Politique	Description du contenu essentiel de la politique	Description de la portée de la politique ou de ses exclusions	Description du niveau le plus élevé de l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique	Publication des normes ou initiatives de tiers dans le cadre de la mise en œuvre de la politique	Description de la prise en compte des intérêts des principales parties prenantes dans l'élaboration de la politique	Explication de la manière dont la politique est mise à la disposition des parties prenantes éventuellement concernées et de celles qui doivent contribuer à sa mise en œuvre
Système de management environnemental	Inclut des exigences de développement durable à tous les stades du cycle de vie des actifs	Projets de développement et actifs en exploitation du Groupe	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	Basé sur la norme ISO 14 001	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, l'équipe technique de l'entreprise (équipe PMPS), les équipes de développement de l'entreprise, les équipes techniques et de développement locales des pays et les équipes chargées des actifs	La politique est uniquement destinée à des fins internes
Cadre de l'économie circulaire	Inclut les concepts clés de l'économie circulaire pour les projets de développement, répartis en trois thèmes (Conception circulaire, Approvisionnement durable et Gestion des ressources)	Projets de développement	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	Institut d'innovation pour les produits axés sur leur cycle intégral	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, équipes de développement de l'entreprise et équipes de développement local dans les pays	La politique est uniquement destinée à des fins internes
Politique de gestion des déchets	Inclut le cadre de gestion des déchets, les meilleures pratiques et les ICP liés à la gestion des déchets dans les centres commerciaux de l'UE	Actifs en exploitation européens	Le conseil de gestion et le Comité Exécutif (CE)	Aucun	Parties prenantes impliquées : l'équipe de développement durable du Groupe, l'équipe technique de l'entreprise (équipe PMPS), les équipes de développement de l'entreprise, les équipes techniques et de développement locales des pays et les équipes chargées des actifs	La politique est uniquement destinée à des fins internes

#### SYSTÈME DE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL POUR LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Grâce à la mise en œuvre de son système de management environnemental (SME) et à l'ensemble des lignes directrices en matière de développement durable, URW garantit que tous les projets de développement, quel que soit leur type ou leur taille, sont conçus de la manière la plus durable à long terme et sont conformes à la stratégie de développement durable du Groupe afin de minimiser leur impact sur l'environnement. Pour chaque projet, le SME intervient aux 4 étapes du processus de développement et mobilise plusieurs départements, notamment le Développement, la Sécurité, les équipes techniques, les Opérations, la Commercialisation et les équipes de direction des centres commerciaux sur site :

- **Audit d'acquisition** : l'aspect durable et les risques liés aux changements climatiques sont analysés et évalués au cours du processus de *due diligence* du Groupe ;
- **Examen du projet** : aux étapes clés de la conception du projet, le projet est évalué à l'aide du *Sustainability Brief* (Brief développement durable) afin d'assurer sa conformité vis-à-vis de la stratégie de durabilité du Groupe ;

- **Construction** : la maîtrise d'œuvre se conforme à la charte chantier faible nuisance du Groupe, conçue pour limiter l'impact social et environnemental lié aux opérations de construction ; et
- **Mise en exploitation** : une procédure de mise en exploitation est suivie pour s'assurer de l'efficacité et de la performance des équipements techniques du bâtiment (réglages et consignes d'exploitation), de la formation de l'équipe de direction du centre commercial et des prestataires en charge de l'exploitation et de la conduite des installations techniques.

Dans le cadre du SME, une communauté de « Champions du développement durable » a été créée en 2019 dans l'ensemble du Groupe au sein des équipes de développement afin d'assurer le partage des bonnes pratiques dans tous les pays. Cette communauté est animée par l'équipe développement durable du Groupe (voir la Section 3.2.1.B.1.2 Rôles et responsabilités des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de développement durable). Les animations portant sur les objectifs de développement durable représentent un élément clé de notre progression vers nos objectifs 2030.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### PHASE DE CONCEPTION ET DE RÉVISION DU PROJET

En 2023, les *Sustainability Guidelines* (lignes directives en matière de développement durable) ont été mises à jour en collaboration avec les équipes de développement. Les *Sustainability Guidelines* s'appliquent aux nouveaux développements ainsi qu'aux projets d'extension et de rénovation à l'échelle du Groupe. Elles établissent des exigences minimales applicables à tous les projets, ainsi que des exigences spécifiques pour les projets de grande ampleur<sup>(1)</sup>. Les exigences s'appliquant à tous les projets comprennent entre autres :

- Conception prévoyant une exploitation avec zéro déchet en décharge ;
- Bois 100 % labellisé FSC (*Forest Stewardship Council*) ou bénéficiant de la certification PEFC (Programme de reconnaissance des certifications forestières), aussi bien pour le bois provisoire de chantier que le bois constituant le bâtiment ; et
- Taux de valorisation des déchets de construction et de démolition de 70 % au minimum.

Les exigences s'appliquant aux projets de grande ampleur comprennent entre autres :

- Niveau minimum de certification environnementale (couvrant la construction ou la rénovation) à obtenir : mention « Excellent » au titre du référentiel de certification BREEAM en Europe ou « GOLD » au titre du référentiel LEED aux États-Unis ;
- Conduite d'études de faisabilité pour l'intégration de matériaux biosourcés dans la structure ;
- Conduite d'une étude d'impact liée aux risques climatiques à long terme, tout en limitant l'exploitation des ressources et en maintenant le confort pour les usagers ;
- Intégration d'au moins 2 « concepts » d'économie circulaire issus du guide pour l'économie circulaire du Groupe, reposant sur une étude technico-économique ; et
- Harmonisation avec les nouveaux critères de la taxonomie de l'UE pour les projets de construction du Groupe (nouveaux développements et rénovations).

Pendant les étapes clés de la conception du projet, des revues de durabilité sont réalisées :

- Afin de s'assurer que tous les projets œuvrent à leur propre stratégie de développement durable ;
- Afin de s'assurer que les exigences minimales du *Sustainability Brief* (Brief développement durable) sont prévues dans le projet ; et
- Afin d'étudier des variantes dans le but d'améliorer les performances environnementales du projet conformément aux objectifs de la stratégie *Better Places*.

Un outil d'évaluation spécifique a été créé pour garantir que les exigences sont traitées par les équipes de projet dès la phase de projet.

Dans le cadre de ses *Sustainability Guidelines*, le Groupe s'engage à ce que 100 % des projets de développement intègrent une solution d'économie circulaire d'ici à 2025.

En réponse à cet engagement, une exigence spécifique : « intégration d'au moins 2 concepts d'économie circulaire issus du guide pour l'économie circulaire du Groupe, reposant sur une étude technico-économique » a été ajoutée dans le *Sustainability Brief* du Groupe en 2020 et demeure désormais attentivement contrôlée lors des examens des projets, entre autres sujets.

Depuis 2020, le Groupe a adopté un guide pour l'économie circulaire afin d'accompagner les équipes de développement dans l'intégration de solutions de conception d'économie circulaire dans leurs projets. Ce guide pratique permet aux équipes de mieux comprendre et d'appliquer les solutions d'économie circulaire adaptées à leurs projets.

Dans le cadre de son engagement pionnier qui consiste à réduire de 35 % l'empreinte carbone sur le périmètre élargi de son activité de construction entre 2015 et 2030, le Groupe porte une attention particulière à la sélection et l'utilisation des matériaux qui seront employés sur ses projets de développement. Concrètement, il entend le faire en :

- adoptant une approche de « construction sobre en matériau » dès la phase de conception (structure, façade, faux plafond, aménagements...);
- ayant recours aux nouvelles technologies et nouveaux produits à faible impact carbone (béton bas carbone, matériaux biosourcés, matériaux recyclés, etc.);
- demandant à la maîtrise d'œuvre de privilégier les solutions alternatives avec des faibles contenus carbone ; et
- en adoptant une politique d'achat qui intègre des critères liés au poids carbone des produits et matériaux de construction (exigeant notamment les Fiches de déclaration environnementales et sanitaires (FDES) ou les déclarations environnementales des produits (EDP en anglais).

En 2019, le Groupe a également élaboré des lignes directrices sur la conception bas carbone des espaces intérieurs afin d'inciter les équipes d'architectes d'intérieur à opter dès le départ pour des matériaux à meilleures performances carbone pour l'aménagement intérieur des centres commerciaux et donc en favorisant également le réemploi.

Le Groupe s'efforce en priorité de réduire l'impact carbone des postes les plus significatifs, à commencer par la structure et les fondations du bâtiment. Le Groupe étudie l'utilisation de béton à faible teneur en carbone pour tous les projets de développement en cours et la réutilisation des matériaux ou l'utilisation de matériaux à contenu recyclé lorsque cela est possible.

L'utilisation du bois dans les projets de développement d'URW fait toujours l'objet d'une étude afin de réduire l'émission de carbone intrinsèque des projets d'URW et d'augmenter les puits de carbone pendant la durée de vie des projets grâce à la capacité du bois à stocker du CO<sub>2</sub> (selon les principes de la méthodologie française *Label Bas Carbone* pour les bâtiments, publiée en 2022).

Les solutions d'économie circulaire peuvent également permettre de réaliser des économies de carbone, par le recyclage des matériaux par exemple.

(1) Centres commerciaux en Europe : coût total d'investissement (CTI) > 50 M€ ou surface locative > 10 000 m<sup>2</sup> ; centres commerciaux aux États-Unis : CTI > 100 M\$ ou surface locative > 20 000 m<sup>2</sup> ; autres : CTI > 40 M\$/€.



## UNE CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT RESPONSABLE

URW s'engage à assurer la responsabilité de sa chaîne d'approvisionnement dans ses activités de développement.

Le *Sustainability Brief* et la charte chantier faibles nuisances stipulent que 100 % du bois utilisé dans les projets de développement, d'extension et de rénovation doit être issu de forêts gérées durablement et certifiées des labels FSC ou PEFC. Par ailleurs, dans le cadre du processus de certification (prérequis pour BREEAM et optionnel pour LEED), l'origine du bois utilisé pour les besoins de la construction est vérifiée et validée. Le Groupe vise à obtenir la certification finale « post-construction » selon les normes BREEAM ou LEED pour le plus grand nombre de projets possible.

Les exigences du *Sustainability Brief* sont systématiquement précisées dans les documents d'appels d'offres pour les projets de construction et tous les sous-traitants doivent s'y conformer. Par ailleurs, dans tous ses contrats européens, le Groupe exige des contractants qu'ils déploient tous les efforts possibles pour réduire l'empreinte carbone du projet, et les responsables de la conception du projet sont invités à accorder une attention particulière à cette exigence contractuelle.

## LES DÉCHETS DANS LES ACTIVITÉS D'URW

Le volume total de déchets générés dans un bâtiment, quel que soit son usage, repose principalement sur le niveau d'activité des locataires, c'est-à-dire les ventes pour les centres commerciaux et le taux d'occupation pour les immeubles de bureaux. Cela veut dire que le Groupe a un impact limité sur le volume total des déchets générés sur le site. Il s'engage toutefois à prendre des mesures en faveur d'une gestion efficace des déchets. Il souhaite par exemple augmenter le tri des déchets, sensibiliser les locataires et les inciter à réduire la quantité de déchets jetés et mettre en œuvre des solutions innovantes de gestion des déchets.

## AMÉLIORER LE TRI DES DÉCHETS EN COLLABORATION AVEC LES LOCATAIRES ET LES PRESTATAIRES DE SERVICES DE TRAITEMENT DES DÉCHETS

Des installations de tri des déchets appropriées sont en place dans tous les actifs et la plupart d'entre eux sont équipés d'installations de tri spécifiques et de solutions de traitement pour les déchets organiques, ce qui représente une part importante de la quantité totale de déchets générés par le Groupe.

Les locataires sont régulièrement informés et sensibilisés aux politiques et processus locaux de gestion des déchets sur site et à l'importance du tri des déchets par le biais de discussions sur place entre locataires ou de la communication de lignes directrices sur le tri des déchets au niveau du site. Les contrats des prestataires et les « baux verts » fixent les exigences minimales à respecter en matière de tri et de recyclage des déchets. En Europe, les prestataires de gestion des déchets sont tenus de suivre et de remettre un rapport d'avancement mensuel avec le détail des tonnages collectés par type de déchets et les pourcentages de valorisation atteints. Ils doivent également soumettre régulièrement à la direction de site un plan de progrès avec des propositions d'amélioration pour la gestion des déchets ou des propositions d'opportunités disponibles telles que des améliorations de plateformes de valorisation. Les directeurs techniques des centres commerciaux se réunissent régulièrement avec les prestataires de gestion des déchets pour suivre l'avancement et les performances en la matière. La mission des prestataires de gestion des déchets s'étend toutefois au-delà de la gestion et du *reporting*, en s'axant aussi fortement sur l'engagement et la communication envers les locataires.

La sensibilisation des locataires inclut la mise à jour et l'ajout de la signalétique sur les poubelles existantes, en partageant les bonnes pratiques, en appuyant sur l'importance de bien trier les différents matériaux et en les informant sur le cadre réglementaire associé au programme de gestion des déchets. Au Royaume-Uni, par exemple, des sessions de formation sont ainsi organisées régulièrement avec les centres commerciaux via le programme *Green Academy* du prestataire chargé des déchets. Aux États-Unis, les bâtiments comprenant des programmes de restauration produisant des déchets verts disposent d'une aide supplémentaire pour la mise en œuvre et la gestion des déchets alimentaires. Tous les centres commerciaux du Groupe organisent par ailleurs chaque année une réunion avec leurs parties prenantes (locataires et prestataires de traitement) avec un point détaillé sur les résultats de la gestion des déchets du site. Aux États-Unis, les locataires reçoivent une formation supplémentaire lorsque des possibilités d'améliorer les performances sont identifiées.

Les locataires sont aussi encouragés à réduire leurs déchets par la mise en œuvre d'une refacturation individuelle des taxes sur les déchets. En outre, un nombre croissant de centres commerciaux est équipé d'un système de gestion des déchets avancé qui comprend la pesée des déchets de chaque locataire séparément afin de facturer les frais réels liés aux tonnages générés. Ceci encourage un meilleur tri des déchets à la source, qui permet aux locataires de réduire le tonnage déposé en déchets résiduels DIB (Déchet Industriel Banal) dont l'élimination est plus coûteuse. Ce système contribue efficacement à améliorer le taux de recyclage des actifs. La sensibilisation des locataires aux déchets a également été renforcée par la présence d'ambassadeurs des déchets dans chaque actif en Espagne.

3. 3.2 Rapport de durabilité

**METTRE AU POINT DES SOLUTIONS INNOVANTES DE GESTION DES DÉCHETS**

Des solutions innovantes de traitement des déchets sur site sont aussi installées dans plusieurs des actifs du Groupe pour augmenter la quantité de déchets valorisés et réduire les coûts de gestion des déchets. Il s'agit par exemple d'écodigesteurs transformant des déchets organiques en eaux grises inertes qui peuvent ensuite être évacuées dans une canalisation standard ; ou de composteurs produisant de l'engrais pour espaces verts à partir de déchets organiques.

Le Groupe a également travaillé à l'amélioration des contrats des prestataires de services de gestion des déchets en intégrant des exigences de taux de recyclage plus élevés et de 0 % de déchets mis en décharge dans les nouveaux appels d'offres signés en Espagne et en France par exemple. En outre, des distributeurs automatiques inversés mis à la disposition des visiteurs ont été testés au Royaume-Uni pour favoriser le recyclage des tasses à café et autres petits emballages alimentaires.

Dans le cadre de sa stratégie *Better Events 2030*, Viparis a créé une nouvelle dynamique dans le secteur des événements en se concentrant sur l'économie circulaire et en entamant des discussions conjointes avec différentes parties prenantes : opérateurs et organisateurs d'événements, animateurs de stand et services de nettoyage. Ces discussions ont mené à la réalisation de 3 tests lors de 3 expositions

de différentes tailles au parc des expositions de Paris Nord Villepinte. Les premiers résultats de ces tests sont encourageants, avec jusqu'à 65 % de tri des déchets pour l'une des expositions testées. En 2022, un partenariat entre un prestataire de services de nettoyage et de gestion des déchets et Viparis sur le site de la Porte de Versailles a conduit à la mise en place d'un centre de tri sur site, augmentant ainsi la part des déchets des événements qui sont recyclés. Au-delà de la gestion et des chiffres des flux de déchets, les questions sur les filières de valorisation des déchets et l'écoconception ont été abordées. Ce travail d'économie circulaire donnera lieu à de nouveaux objectifs communs entre les acteurs de l'Union Française des Métiers de l'Événement (UNIMEV). Un « Engagement pour la Croissance Verte » (ECV français) a été signé entre les parties prenantes du secteur et 4 ministères du Gouvernement français afin de trouver des solutions pratiques et de s'attaquer au problème des déchets de façon à atteindre des objectifs concrets de recyclage. Par ailleurs, à la suite d'une étude technique et économique sur la gestion des déchets de l'événementiel commencée en 2020 par l'UNIMEV, en partenariat avec l'éco-organisme Valdelia, une étude plus exhaustive a été lancée en novembre 2021, également supervisée par l'UNIMEV, pour compléter ses résultats. Cette étude est toujours en cours. Un programme de détournement des déchets alimentaires mis en place au Palais des Congrès de Paris avec Moulinot, une entreprise de l'économie sociale et solidaire, a permis de méthaniser 5,8 tonnes de déchets alimentaires.

**TOTAL DES DÉCHETS GÉNÉRÉS (EN TONNES MÉTRIQUES) ET RÉPARTITION PAR MODES DE TRAITEMENT (%)**

	Centres commerciaux
<b>Total des déchets 2023 (en tonnes métriques)<sup>(1)</sup></b>	108 138
dont déchets recyclés (en %)	44 %
dont déchets valorisés : récupération d'énergie (%)	33 %
dont non valorisés (%)	23 %
<b>Périmètre constant 2022 (en tonnes métriques)<sup>(1)</sup></b>	104 024
dont déchets recyclés (en %)	41 %
dont déchets valorisés : récupération d'énergie (%)	32 %
dont non valorisés (%)	27 %
<b>Périmètre constant 2023 (en tonnes métriques)<sup>(1)</sup></b>	107 846
dont déchets recyclés (en %)	44 %
dont déchets valorisés : récupération d'énergie (%)	33 %
dont non valorisés (%)	23 %
<b>TABLEAU DE VARIATION 2023/2022 (%)</b>	4 %

(1) Déchets non dangereux pour lesquels URW a la responsabilité juridique de gestion. Les responsabilités du Groupe en matière de gestion des déchets et donc les périmètres de reporting sont guidés par les exigences spécifiques nationales. Sur certains sites, la gestion des déchets est de la responsabilité des autorités locales : ce n'est alors pas le Groupe qui contrôle le mode de gestion et le traitement final des déchets qui y sont produits. L'élimination des déchets dangereux ne relève pas de la responsabilité juridique du Groupe. Elle est en effet gérée directement par les entreprises de maintenance qui en sont responsables et utilisent le mode de traitement approprié. Les actifs de Bureaux et les centres de Congrès & Expositions sont exclus du périmètre des indicateurs relatifs aux déchets. Dans les centres de Congrès & Expositions (activité de la filiale Viparis), les déchets sont soit gérés par les organisateurs d'expositions, soit directement par les prestataires de services de nettoyage et de gestion des déchets de Viparis. Dans les bureaux, les services de ramassage des déchets, qu'ils soient assurés par une société privée ou par l'autorité locale, sont partagés avec d'autres bâtiments et propriétaires. Par conséquent, il n'existe pas de suivi des données séparé pour le Groupe.



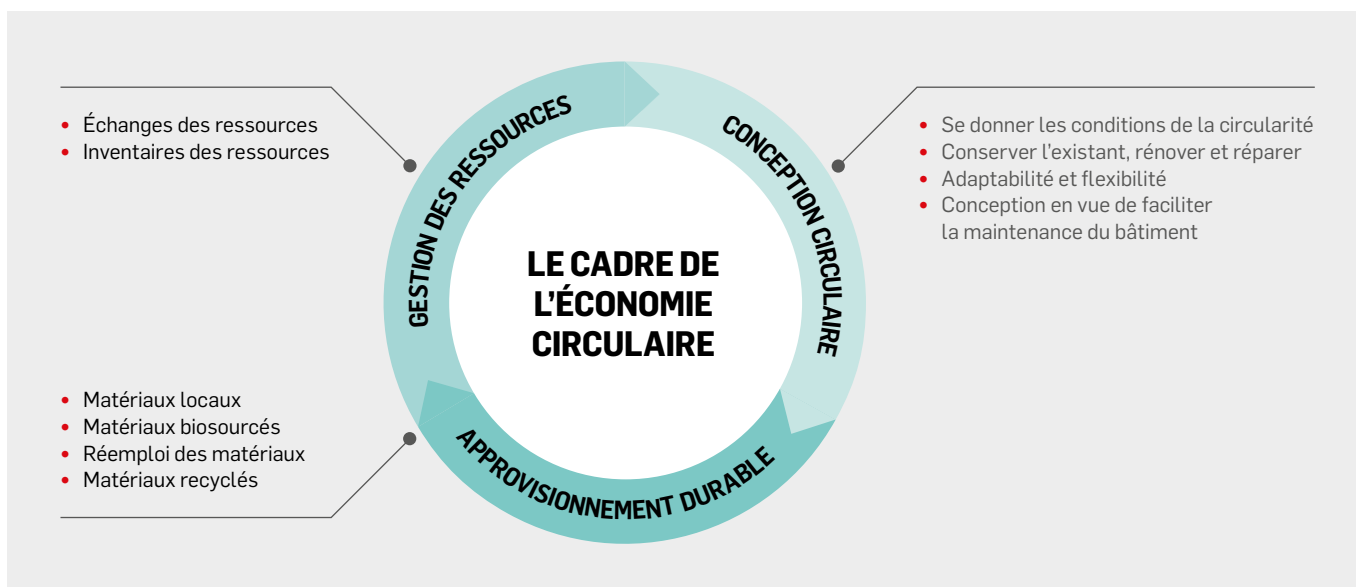
### 3.2.2.F.3 ACTIONS ET RESSOURCES RELATIVES À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE (ESRS E5-2)

#### 3.2.2.F.3.1 DÉTAILS SUR LE CADRE DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE POUR LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Le cadre d'économie circulaire du Groupe vise à intégrer les concepts d'économie circulaire dans la conception des projets de développement d'URW. Les exigences en matière d'économie circulaire font partie des *Sustainability Guidelines* pour les projets de développement et, dans ce contexte, tous les projets de développement doivent intégrer au moins 3 concepts du cadre, en sélectionnant ceux qui seront les plus judicieux pour chaque projet de développement.

Le cadre de l'économie circulaire contient 10 concepts répartis en 3 thèmes qui guideront les équipes de conception dans la sélection des thèmes les plus appropriés pour son projet de développement :

#### CADRE DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE POUR LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT



#### 3.2.2.F.4 CIBLES RELATIVES À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE (ESRS E5-3)

##### OBJECTIFS RELATIFS AUX DÉCHETS DES ACTIVITÉS :

- Pas de déchets mis en décharge d'ici à 2025 ;
- Inciter les locataires à réduire les déchets de 15 % d'ici 2030 par rapport à la référence de 2019 ; et
- Atteindre un taux de recyclage de 70 % d'ici à 2030.

##### OBJECTIFS LIÉS À L'UTILISATION DES RESSOURCES :

- 35 % d'émissions de carbone liées à la construction d'ici 2030 par rapport à la référence de 2015.

#### 3.2.2.F.5 RESSOURCES ENTRANTES (ESRS E5-4)

Cette partie est actuellement étudiée par URW et les précisions devraient être communiquées dans le Document d'Enregistrement Universel de l'année prochaine.

#### 3.2.2.F.6 RESSOURCES SORTANTES (ESRS E5-5)

Cette partie est actuellement étudiée par URW et les précisions devraient être communiquées dans le Document d'Enregistrement Universel de l'année prochaine.

#### 3.2.2.F.7 INCIDENCES FINANCIÈRES ESCOMPTÉES DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE (ESRS E5-6)

Les incidences financières anticipées des risques et opportunités liés à la pollution sont conformes aux estimations présentées à la Section 3.2.1.D.2 Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par la déclaration relative à la durabilité de l'entreprise.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

## 3.2.2.G PUBLICATIONS D'INFORMATIONS EN VERTU DE L'ARTICLE 8 DU RÈGLEMENT 2020/852 (RÈGLEMENT SUR LA TAXINOMIE)

### 3.2.2.G.1 CONTEXTE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, le Groupe URW est soumis au règlement de l'Union européenne (UE) sur la Taxinomie environnementale 2020/852 (la « Taxinomie »). Le règlement sur la taxinomie introduit un système de classification unifié pour déterminer le niveau de développement durable des investissements, afin d'orienter les capitaux vers le financement de la transition environnementale de l'UE. Le développement durable d'un véhicule financier est déterminé par la part d'activités économiques durables qu'il finance dans son portefeuille. Par conséquent, toutes les activités économiques qui rentrent dans le champ d'application du règlement Taxinomie (c'est-à-dire les activités « éligibles ») doivent faire l'objet d'un examen de leur impact environnemental. Cet examen est basé sur les critères environnementaux (« Critères d'examen technique ») définis dans les actes délégués relatifs à la Taxinomie.

Pour être considérée comme durable sur le plan environnemental, une activité économique doit contribuer de manière substantielle à la réalisation d'au moins un des six « objectifs environnementaux » suivants, sans causer de « préjudice significatif » aux autres objectifs environnementaux et en respectant des « garanties minimales » relatives aux standards sociaux et éthiques :

- L'atténuation du changement climatique ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- L'utilisation durable et la protection des ressources hydriques et marines ;
- La transition vers une économie circulaire ;
- La prévention et le contrôle de la pollution ; et
- La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Au cours de l'exercice 2023, des actes délégués ont été établis pour les six objectifs environnementaux. Le règlement sur la Taxinomie représente une étape importante vers l'objectif de l'Union européenne de devenir neutre pour le climat d'ici 2050. Le secteur immobilier est considéré comme éligible à la taxinomie pour l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique ainsi que la transition vers une économie circulaire. Cela signifie que le secteur de l'immobilier, qui joue un rôle essentiel dans l'économie, est également indispensable à la transition vers un avenir à faible émission de carbone et résilient au changement climatique et une économie circulaire.

### 3.2.2.G.2 APPLICATION AUX ACTIVITÉS D'URW

En tant qu'acteur immobilier, URW s'engage à respecter les exigences fixées par ce nouveau règlement et à améliorer ses performances dans les années à venir afin de contribuer à la transition environnementale plus large de l'Union européenne. En tant que développeur et opérateur d'actifs, les principales activités éligibles d'URW peuvent être réparties dans les 3 catégories suivantes :

- **3.1/7.1 : Construction de bâtiments neufs** : bâtiments qu'URW développe uniquement pour des tiers<sup>(1)</sup>.
- **3.2/7.2 : Rénovation de bâtiments existants<sup>(2)</sup>** : bâtiments qu'URW réaménage dépassant les seuils de « rénovation majeure » selon les réglementations locales en matière de construction transposant la directive 2010/31/UE (travaux s'élevant à au moins 25 % de la valeur totale de l'actif, hors terrain, ou concernant plus de 25 % de la surface de l'enveloppe du bâtiment).
- **7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments** : bâtiments qu'URW possède et exploite pour son propre compte, y compris ceux en cours de développement ou de redéveloppement qui ne dépassent pas les seuils de « rénovation majeure ».

En plus des catégories susmentionnées, URW achète des équipements et des services relatifs aux catégories suivantes, permettant de réduire les émissions de GES de ses activités :

- **7.3** : Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique ;
- **7.4** : Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments (et dans des parcs de stationnement annexés à des bâtiments) ;
- **7.5** : Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments ; et
- **7.6** : Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables.

Ces activités, qualifiées de « mesures individuelles » sont décrites plus en détail dans le paragraphe « Mesures individuelles » de la Section 3.2.2.G.4 Part des activités alignées d'URW.

Le Règlement délégué (UE) 2021/2178 de la Commission du 6 juillet 2021 complétant le règlement sur la Taxinomie précise le champ d'application, la méthodologie et les exigences de publication pour les entreprises financières et non financières concernant la proportion d'activités économiques durables sur le plan environnemental dans leurs activités, leurs investissements ou leurs activités de prêt. URW s'est basé sur ce règlement, dont la méthodologie associée est présentée dans la Section suivante, pour définir ses indicateurs de performance relatifs aux activités éligibles et alignées.

Outre l'examen du règlement effectué par les Commissaires aux comptes de la publication de la Taxinomie d'URW, la méthodologie de la Taxinomie, les principales hypothèses et le processus ont été soumis par URW à l'organisme tiers indépendant pour examen volontaire.

(1) Pas d'actifs dans cette catégorie en 2023. En comparaison avec 2022, aucun des projets de développement d'URW ne correspond à la définition de la catégorie 7.1.

(2) URW a considéré pour l'année 2023 que la définition de la rénovation indiquée à la catégorie 7.2 s'applique également à la catégorie 3.2.

### 3.2.2.G.3 PART DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES D'URW

La première étape de l'application de la Taxinomie consiste pour les entreprises à déterminer quelles sont leurs activités « éligibles », c'est-à-dire couvertes par les actes délégués de la Taxinomie. Trois indicateurs clés de performance (ICP) doivent être divulgués à cette fin : les parts des activités éligibles dans le chiffre d'affaires de l'entreprise, dans les investissements (CAPEX) et dans les dépenses d'exploitation (OPEX).

#### RÉSULTATS 2023 DE LA PART DES ACTIVITÉS D'URW ÉLIGIBLES

CHIFFRE D'AFFAIRES (milliers d'euros)	Activités éligibles	Activités non éligibles	Total
Revenus locatifs (GRI)	2 249 250	72 879	2 322 129
Charges locatives refacturées	364 769	0	364 769
Revenus de développement immobilier et de gestion de projets	89 973	0	89 973
Revenus des services immobiliers et autres activités	0	284 108	284 108
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>2 703 992</b>	<b>356 987</b>	<b>3 060 979</b>
<b>% du chiffre d'affaires total</b>	<b>88,3 %</b>	<b>11,7 %</b>	<b>100 %</b>
<b>% du chiffre d'affaire hors charges locatives refacturées</b>	<b>86,8 %</b>	<b>13,2 %</b>	<b>100 %</b>

INVESTISSEMENTS (milliers d'euros)	Activités éligibles	Activités non éligibles	Total
Investissements sur des immeubles de placement	1 226 213	13 649	1 239 862
Variations de périmètre sur des immeubles de placement	112 898	0	112 898
Investissements sur des actifs corporels	0	32 817	32 817
Investissements sur des actifs incorporels	0	14 219	14 219
<b>Total</b>	<b>1 339 112</b>	<b>60 885</b>	<b>1 399 797</b>
<b>% des investissements</b>	<b>95,7 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>100 %</b>

OPEX (milliers d'euros)	Activités éligibles	Activités non éligibles	Total
<b>% des OPEX</b>	<b>98,2 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>100 %</b>

La légère diminution de la part des revenus éligibles entre 2022 (chiffres publiés dans l'URD 2022) et 2023 s'explique principalement par la progression des revenus locatifs (GRI) provenant de la division Aéroports, tirés par la forte reprise du trafic international et du trafic intérieur américain en 2023.

La légère augmentation de la part des CAPEX éligibles sur les immeubles de placement entre 2022 (chiffres publiés dans l'URD 2022) et 2023 est principalement liée à l'acquisition de la participation de 50 % de Hammerson dans le *Croydon Partnership*.

L'exercice 2023 correspond à la première année d'application pour laquelle URW publie des données relatives à l'éligibilité pour l'économie circulaire.

#### MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

##### RÈGLES D'AFFECTATION AUX DÉNOMINATEURS

- Comme défini dans le Règlement délégué susmentionné, le chiffre d'affaires total et les investissements totaux ont été déterminés conformément aux normes comptables internationales (IFRS) appliquées aux activités d'URW et conformément aux états financiers :
  - Chiffre d'affaires total = Revenus locatifs + Revenus de développement immobilier et de gestion de projets + Revenus des services immobiliers et autres activités + charges locatives refacturées ;

- Investissements totaux = Investissements sur les immeubles de placement + Variations de périmètre sur des immeubles de placement + Investissements sur des immobilisations corporelles + Investissements sur des immobilisations incorporelles ; et
- Seules les sociétés consolidées par intégration globale sont incluses dans le champ d'éligibilité et les indicateurs de performance sont reportés conformément aux normes IFRS (et non en consolidation proportionnelle).
- Le Règlement délégué exige que les OPEX reportées au dénominateur soient limitées aux coûts liés à la rénovation, à l'entretien et à la réparation des bâtiments, aux locations à court terme et à la recherche et au développement. Les OPEX d'URW sont consolidées dans des catégories différentes de celles définies dans ledit règlement. C'est pourquoi le calcul du total des OPEX a nécessité une approche ascendante qui n'était pas basée sur les comptes consolidés :
  - URW a identifié les catégories d'OPEX éligibles à partir de ses budgets annuels au niveau des pays/actifs dans lesquels des ventilations analytiques des coûts opérationnels sont disponibles ;
  - 4 catégories d'OPEX ont été sélectionnées dans le périmètre du dénominateur : OPEX totales = OPEX de nettoyage + OPEX de maintenance + OPEX de transport vertical + OPEX de travaux<sup>(1)</sup> ; et
  - Les OPEX ont été reportées en appliquant des règles de consolidation similaires à celles du chiffre d'affaires et des CAPEX : seuls les actifs entièrement consolidés dans les états financiers ont été pris en compte et le reporting des ICP s'est basé sur les normes IFRS (et non en consolidation proportionnelle).

(1) Cette catégorie d'OPEX inclut un montant non significatif de dépenses liées à des missions variées de type audits (énergétique, sprinklage...), frais de certifications environnementales, ou encore d'assistance santé et sécurité spécifique, qui ne sont pas incluses dans le périmètre des coûts adressés dans le Règlement délégué.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### RÈGLES D'AFFECTATION AUX NUMÉRATEURS : DÉTERMINER LES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES

- Pour déterminer la part éligible du chiffre d'affaires (numérateur), une sélection des catégories de revenus URW a été effectuée selon les définitions qualitatives des activités couvertes par les actes délégués : parmi les catégories de revenus listées ci-dessus, seuls les revenus locatifs bruts (revenus provenant de l'acquisition et la propriété de bâtiments) et les revenus de développement immobilier et de gestion de projets (revenus provenant de la construction de nouveaux bâtiments) sont considérés comme éligibles à la Taxinomie. Les revenus des services immobiliers et autres activités (principalement liés aux services de gestion immobilière et aux services fournis par l'entité Viparis) sont exclus du champ d'éligibilité ;
- Pour déterminer la part éligible des investissements (numérateur), un examen des catégories d'investissement d'URW a été effectué selon les définitions qualitatives des activités couvertes par les actes délégués : parmi les catégories d'investissement listées ci-dessus, seuls les investissements sur des immeubles de placement et les variations de périmètre sur des immeubles de placement sont considérés comme éligibles à la Taxinomie. Les investissements liés aux immobilisations incorporelles et au mobilier sont exclus du champ d'éligibilité ;

- La part éligible des OPEX (numérateur) est considérée comme couvrant le même éventail de catégories d'OPEX que le dénominateur des OPEX, celles-ci étant spécifiquement listées dans le Règlement délégué définissant les dépenses à considérer ; et
- La dernière étape du calcul des numérateurs du chiffre d'affaires, des investissements et des OPEX a consisté à identifier, parmi toutes les activités d'URW, les types d'actifs ou les entités juridiques qui ne seraient pas pris en compte dans le champ d'application des actes délégués. Un examen préliminaire des codes NACE (nomenclature européenne des activités économiques des entreprises) de toutes les entités d'URW et une analyse des secteurs d'activité spécifiques ont été effectués. En conclusion de cette analyse détaillée, une approche très prudente a été adoptée : inclure toutes les activités d'URW dans les numérateurs d'éligibilité, à l'exception de l'activité aéroportuaire aux États-Unis, puisqu'URW n'exploite que certaines zones très spécifiques de ces actifs (boutiques dans les terminaux) et ne gère pas l'ensemble des bâtiments. Par conséquent, le chiffre d'affaires, les investissements et les OPEX associés aux activités des aéroports américains ont été exclus des numérateurs des activités d'URW éligibles à la Taxinomie.

#### 3.2.2.G.4 PART DES ACTIVITÉS ALIGNÉES D'URW

La deuxième partie de l'application de la Taxinomie consiste à examiner et à divulguer la part des activités durables ou « alignées » sur le plan environnemental. Trois indicateurs clés de performance (ICP) doivent être divulgués à cette fin : les parts des activités alignées dans le chiffre d'affaires de l'entreprise, CAPEX et OPEX.

#### RÉSULTATS 2023 DE LA PART DES ACTIVITÉS ALIGNÉES D'URW

Les tableaux ci-dessous présentent les chiffres de l'alignement de la Taxinomie sur la base des dénominateurs de l'activité totale (y compris les activités non éligibles), selon la méthodologie IFRS uniquement, et en incluant les lignes de revenus de charges dans les numérateurs et les dénominateurs, selon le format défini par la Commission européenne.

	Part du chiffre d'affaires/chiffre d'affaires total (2023)	
	Alignée sur la taxinomie par objectif	Éligible à la taxinomie par objectif
CCM	50,3 %	88,3 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

	Part des OpEx/Total des OpEx (2023)	
	Alignée sur la taxinomie par objectif	Éligible à la taxinomie par objectif
CCM	57,8 %	98,2 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

	Part des CapEx/Total des CapEx (2023)	
	Alignée sur la taxinomie par objectif	Éligible à la taxinomie par objectif
CCM	82,6 %	95,7 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	4,5 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

REVENUS		Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important («critères DNSH»)			Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxinomie (A.1.) ou éligible à la taxinomie (A.2.), année N-1 (18)		Catégorie d'activité transitoire (20)		
		Code(s) (2)	Chiffre d'affaires d'affaires (3)	Part du chiffre d'affaires d'affaires (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	H	T
Activités économiques (1)		EUR	%	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL		
<b>A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE</b>																			
<b>A.1 Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie)</b>																			
Construction de bâtiments neufs		CCM 7.1	0	0,0 %	OUI	N/EL	N/EL	NON	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI		
Acquisition et propriété de bâtiments		CCM 7.7	1 540 472	50,3 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI		
<b>Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie) (A.1)</b>			<b>1 540 472</b>	<b>50,3 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>		
Dont habitantes			0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %		
Dont transitoires			0	0 %	0 %	N/A													
<b>A.2 Activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie)</b>																			
Acquisition et propriété de bâtiments		CCM 7.7	1 163 520	38,0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	EL	N/EL	EL	N/EL	EL	N/EL		
<b>Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie) (A.2)</b>			<b>1 163 520</b>	<b>38,0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>		
<b>A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxinomie (A.1 + A.2)</b>			<b>2 703 992</b>	<b>88,3 %</b>	<b>88,3 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>		
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE</b>																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxinomie			356 987	11,7 %															
<b>Total (A+B)</b>			<b>3 060 979</b>	<b>100,0 %</b>															

(a) Le code est composé de l'abréviation correspondant à l'objectif auquel l'activité peut contribuer de manière substantielle, ainsi que du numéro de section attribué à l'activité dans l'annexe relative à cet objectif, à savoir:

- CCM pour Atténuation du changement climatique
- CCA pour Adaptation au changement climatique
- WTP pour Ressources aquatiques et marines
- CE pour Economie circulaire
- PPC pour Prévention et réduction de la pollution
- BIO pour Biodiversité et écosystèmes

3. 3.2 Rapport de durabilité

CAPEX		Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important (critères DNSH+)			Part des CapEx alignés sur la taxinomie (A.1) ou taxinomie (A.2) à la taxinomie, année N+1 (18)		Catégorie d'activité		
Code(s)	CapEx (3)	Part des CapEx (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Économie circulaire (10)	Biodiversité (11)	Atténuation du changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des CapEx alignés sur la taxinomie (A.1) ou taxinomie (A.2) à la taxinomie, année N+1 (18)	Catégorie d'activité habitante (19)	Catégorie d'activité transitoire (20)	
(1)	EUR	%	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	%	H	T	
<b>A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE</b>																			
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie)</b>																			
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	-	0,0 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	NON	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0 %			
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2	67 592	4,8 %	OUI	N/EL	N/EL	NON	NON	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	79 %			T
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	3 676	0,3 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	1 %			H
Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments (et dans des parcs de stationnement annexés à des bâtiments)	CCM 7.4	-	0,0 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0 %			H
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments	CCM 7.5	836	0,1 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,2 %			H
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	656	0,0 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,2 %			H
Aquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	1 082 974	77,4 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	52 %			
<b>CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie) (A.1)</b>		<b>1 155 734</b>	<b>82,6 %</b>		<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>							<b>61,3 %</b>			
Dont habitantes		5 168	0,4 %		0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %							1,4 %			H
Dont transitoires		67 592	4,8 %		4,8 %	4,8 %	4,8 %	4,8 %	4,8 %							7,9 %			T
<b>A.2 Activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie)</b>																			
Construction de bâtiments neufs	CE 3.1 / CCM 7.1	-	0,0 %	EL	N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0,0 %			
Rénovation de bâtiments existants	CE 3.2 / CCM 7.2	8	0,001 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0,01 %			
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	-	0,0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0,0 %			
*Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments (et dans des parcs de stationnement annexés à des bâtiments)	CCM 7.4	-	0,0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0,0 %			
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments	CCM 7.5	-	0,0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0,0 %			
Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies	CCM 7.6	-	0,0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	0,0 %			
Aquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	183 370	13,1 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	35,2 %			
<b>CapEx des activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie) (A.2)</b>		<b>183 377</b>	<b>13,1 %</b>		<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>							<b>35,2 %</b>			
<b>A. CapEx des activités éligibles à la taxinomie (A.1 + A.2)</b>		<b>1 339 112</b>	<b>95,7 %</b>		<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>							<b>96,5 %</b>			
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE</b>																			
CapEx des activités non éligibles à la taxinomie		60 685	4,3 %																
<b>TOTAL (A + B)</b>		<b>1 399 797</b>	<b>100,0 %</b>																

OPEX	Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important (critères DN-SH)					Parties OpEx alignées sur la taxinomie (A.1) ou éligibles à la taxinomie (A.2), année N+1 (18) %									
	Code(s) <sup>(2)</sup>	OpEx (3)	Parties OpEx (4)	Atténuation du changement climatique (5)			Eau (7)			Pollution (8)		Economie circulaire (9)		Biodiversité (10)			Adaptation au changement climatique (11)	Eau (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Catégorie activité habitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)	
				%	OUI;NON;N/EL	OUI;NON;N/EL	OUI;NON;N/EL	OUI;NON;N/EL	OUI;NON;N/EL	OUI;NON;N/EL	OUI;NON;N/EL	OUI;NON;N/EL	OUI;NON;N/EL	OUI;NON;N/EL	OUI;NON;N/EL										OUI;NON;N/EL
<b>Activités économiques (1)</b>																									
<b>A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE</b>																									
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie)</b>																									
Acquisition et propriété de bâtiments																									
	CCM 77	83 021,30	57,8%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	21,7%	
<b>OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie) (A.1)</b>																									
		83 021,30	57,8%	57,8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	21,7%	
Dont habitantes																									
		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dont transitoires																									
		0	0%	0%	N/A											-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>A.2 Activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie)</b>																									
Acquisition et propriété de bâtiments																									
	CCM 77	58 059,48	40,4%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	75,1%	
<b>OpEx des activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie) (A.2)</b>																									
		58 059,48	40,4%	40,4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EL	EL	EL	EL	EL	EL	EL	EL	75,1%	
<b>A. OpEx des activités éligibles à la taxinomie (A.1 + A.2)</b>																									
		141 080,78	98,2%	98,2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	98,2%	98,2%	98,2%	98,2%	98,2%	98,2%	98,2%	98,2%	96,8%	
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE</b>																									
<b>OpEx des activités non éligibles à la taxinomie</b>																									
		2 625,67	1,8%																						
<b>Total (A+B)</b>																									
		143 706,46	100,0%																						



3. 3.2 Rapport de durabilité

**COMMENTAIRE SUR LES CHIFFRES DE L'ALIGNEMENT 2023, Y COMPRIS LES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES**

La part de l'alignement des CAPEX d'URW est principalement due à ses projets de développement, y compris sur des actifs déjà présents dans le portefeuille. Avec plus de 82 % des CAPEX alignés sur les objectifs d'atténuation du changement climatique, les investissements du Groupe démontrent l'engagement d'URW en faveur de normes environnementales élevées et du renforcement des lignes directrices internes relatives au développement.

L'élargissement du périmètre analysé, la mise à jour des certificats de performance énergétique ainsi que l'amélioration de la performance énergétique du portefeuille et des critères de référence (benchmarks) pris en compte pour l'analyse en 2023 ont contribué positivement à l'augmentation de la part des revenus alignés.

Étant donné que les chiffres d'alignement des OPEX d'URW sont liés à l'analyse des actifs réalisée pour les revenus, ils ont augmenté en parallèle<sup>(1)</sup>.

Néanmoins, les chiffres d'alignement de la Taxinomie doivent être analysés attentivement au regard des critères d'alignement applicables et ne reflètent pas l'entièreté de la performance environnementale du portefeuille d'URW.

Par exemple sur les actifs en exploitation, pour l'objectif d'atténuation du changement climatique, comme l'analyse de l'alignement est basée sur des comparaisons relatives avec les des réglementations et des critères de référence plus stricts dans certains pays que dans d'autres, plutôt qu'en termes absolus de performance, certains des actifs ayant une meilleure performance énergétique peuvent être considérés comme « non alignés » tandis que des moins performants sont « alignés ».

En 2023, URW a élargi son analyse pour réduire la part du chiffre d'affaires éligible qui ne pouvait pas être examinée à moins de 1 % (contre 16 % en 2022). Les facteurs clés de cette progression sont :

- Les efforts du Groupe pour collecter des données supplémentaires sur les actifs qu'URW possède mais ne gère pas directement ;
- L'utilisation d'un *benchmark* pour examiner le portefeuille de centres de congrès et d'exposition.

De même, les projets qui ont été considérés comme non alignés sont principalement des projets aux États-Unis où il n'y a pas d'équivalents aux critères d'examen technique de la Taxinomie qui sont basés exclusivement sur les réglementations et normes de l'UE.

Plus d'informations sur la transposition des critères de sélection de la Taxinomie au portefeuille d'URW et ses limites sont données dans la Section suivante.

N. B. : URW n'a pas émis d'obligations vertes dans le but de financer des activités alignées sur la Taxinomie en 2023. Par conséquent, URW n'est pas concerné par la publication des ICP ajustés du chiffre d'affaires et des CAPEX reflétant ces obligations.

**COMMENTAIRE SUR LES CHIFFRES D'ALIGNEMENT 2023 PARMIS LES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES**

Les chiffres d'alignement de la Taxinomie présentés dans le tableau de synthèse ci-dessous ont été calculés sur la base des activités éligibles uniquement<sup>(2)</sup>. Deux méthodologies de consolidation ont été appliquées : les actifs consolidés selon les normes comptables IFRS par mise en équivalence et les actifs consolidés selon la méthodologie proportionnelle incluant également les entités sous contrôle conjoint, afin de valoriser l'alignement des actifs du portefeuille d'URW qui ne sont pas comptabilisés dans la méthodologie IFRS également. Dans ce tableau spécifique, les lignes de revenus correspondant aux charges refacturées aux locataires (revenus des charges locatives) ont été exclues des numérateurs et dénominateurs car elles sont équilibrées par des charges dans les comptes d'URW. Toutes les activités URW alignées présentées ci-dessous contribuent de manière substantielle à l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Les chiffres relatifs à l'alignement montrent que, parmi les activités éligibles, plus de 85 % des CAPEX et plus de la moitié des revenus d'URW sont considérés comme alignés sur les objectifs environnementaux de la taxonomie de l'UE. La part d'alignement du chiffre d'affaires d'URW est due à la fois à ses actifs en exploitation et aux revenus tirés des projets de développement sur les actifs en exploitation, puisque 57 % de ses revenus éligibles sont déjà alignés sur l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Activité URW (Code Taxinomie)	Chiffres d'alignement (parmi les activités éligibles) – IFRS			Chiffres d'alignement (parmi les activités éligibles) – Proportionnel		
	% Revenues	% CapEx	% OpEx	% Revenues	% CapEx	% OpEx
Actifs en exploitation (7.7)	54,6 %	33,9 %	58,8 %	59,0 %	35,4 %	64,0 %
Projets de développement (7.7)	2,4 %	47,0 %	0 %	1,9 %	43,9 %	0 %
Rénovations importantes (7.2)	N/A	5 %	0 %	N/A	4,6 %	0 %
Construction pour tiers (7.1)	0,0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Mesures individuelles (7.3 to 7.6)	N/A	0,4 %	0 %	N/A	0,3 %	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>57,0 %</b>	<b>86,3 %</b>	<b>58,8 %</b>	<b>60,9 %</b>	<b>84,3 %</b>	<b>64,0 %</b>

(1) Les OPEX de certains actifs alignés en 2023 étaient proportionnellement plus élevés que les revenus, ce qui a conduit à un chiffre d'alignement légèrement plus élevé pour les OpEx par rapport aux revenus.

(2) Ces chiffres ont été calculés sur une base volontaire pour fournir une maille d'analyse supplémentaire aux chiffres de concernant la taxonomie pour URW.

## CRITÈRES D'EXAMEN TECHNIQUE ENVIRONNEMENTAUX

Les annexes I et II du Règlement délégué (UE) 2020/852 de la Commission du 4 juin 2021 et l'annexe III du Règlement délégué (UE) 2023/2486 de la Commission du 27 juin 2023 complétant le Règlement de taxonomie fixent les critères d'examen technique environnementaux à respecter pour chaque activité éligible afin d'être considérée comme alignée sur les 6 objectifs. Ces critères ont une double fonction : vérifier la contribution substantielle des activités à chaque objectif environnemental, et s'assurer que ces activités ne portent pas atteinte de manière significative à tous les autres objectifs environnementaux. Depuis la publication des actes délégués, les équipes d'URW ont travaillé de façon intensive pour traduire les critères réglementaires en éléments applicables à ses propres activités et à tous ses sites géographiques, en étroite coordination avec les Groupes industriels (EPRA, FEI, FACT, etc.). Les activités éligibles à la Taxinomie couvrent effectivement un champ très large d'activités URW, mais cela ne présume pas de la pertinence ou de la praticabilité d'appliquer les CST à l'ensemble des activités. Par exemple, beaucoup d'entre elles

ne peuvent pas être sélectionnées à partir des CST publiés actuellement sans avoir recours à des sources d'information supplémentaires (réglementation locale, références industrielles d'organisations privées sectorielles,...) ou en utilisant des approximations. Cette situation s'applique à de nombreux actifs, par exemple :

- L'application au portefeuille américain des centres commerciaux du Groupe, les CST étant basés exclusivement sur la réglementation européenne et sur les normes ;
- Le manque de disponibilité de certains éléments standard mentionnés par les CST, tels que les références approuvées localement pour déterminer les 15 % supérieurs du parc immobilier pour les propriétés commerciales, et les références sectorielles françaises ou européennes pour déterminer les 15 % supérieurs du parc immobilier pour les types d'actifs dans le portefeuille d'URW comme les centres de congrès et d'exposition ; ou
- Le manque de données et l'absence de leviers pour rendre compte et améliorer les CST pour une partie du périmètre requis, comme pour les actifs qu'URW possède mais n'exploite pas (par exemple, les actifs hôteliers) ou pour les actifs qu'URW exploite mais ne possède pas (par exemple, les contrats de concession) ou possède partiellement.

3. 3.2 Rapport de durabilité

Vous trouverez ci-dessous un récapitulatif des critères d'examen technique de contribution substantielle appliqués par URW pour chaque catégorie de ses activités éligibles, sur l'ensemble de son portefeuille :

**CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

**CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS (7.1)**

**Demande d'énergie primaire (DEP) inférieure de 10 % aux exigences nationales en matière de bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB)**

- Applicable à tous les projets URW soumis à la réglementation thermique
- -10% par rapport au seuil de demande d'énergie primaire contenu dans la réglementation énergétique nationale au moment de la demande de permis de construire
- Exception dans les pays disposant d'une réglementation énergétique nationale avancée où le simple respect de la réglementation suffit, comme en France avec la RE2020, suite à des discussions avec le ministère concerné

**ET**

**Test d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique et information sur les écarts**

- Sur la base d'études effectives pour les projets en phase de construction ou d'achèvement
- Sur la base d'un engagement contractuel pour les projets en phase de conception (projets n'ayant pas atteint le stade de maturité nécessaire à la mise en œuvre de ces tests)

**ET**

**Calcul du potentiel de réchauffement planétaire (PRP) du cycle de vie du bâtiment pour chaque étape**

- Application de la méthodologie interne d'URW d'évaluation du cycle de vie alignée sur la norme EN 15978

**RÉNOVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS (7.2)**

**Respect des exigences relatives aux rénovations majeures établies dans la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB)**

- Conformité à la réglementation locale

**OU**

**Réduction de la demande d'énergie primaire (DEP) d'au moins 30 % (en maximum 3 ans)**

- -30% par rapport à la demande initiale d'énergie primaire sur la base d'un audit énergétique

**ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS (7.7)**

**Pour les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020 : certificat de performance énergétique (CPE) classe A**

- Applicable à tous les pays du portefeuille d'URW à l'exception de l'Allemagne, de la Pologne (aucun classement par lettre disponible dans la réglementation locale) et des États-Unis (aucun équivalent applicable dans la réglementation locale)

**OU**

**Pour les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020 : le bâtiment se situe dans les 15 % supérieurs du parc immobilier national ou régional, exprimés en demande d'énergie primaire (DEP) opérationnelle**

- Application de critères de référence approuvés localement en France, au Danemark et aux États-Unis (fournis principalement par les associations immobilières locales)
- Application d'un référentiel de couverture européenne publié pour les autres pays : utilisation des valeurs nationales lorsqu'elles existent (au Royaume-Uni, en Allemagne, en Espagne et au Benelux) et d'une valeur européenne pour les autres pays

**Pour les bâtiments construits après le 31 décembre 2020, mêmes critères que ceux définis pour la « Construction »**

- Cf. 7.1

**ET**

**Pour les grands bâtiments non résidentiels (puissance nominale des systèmes CVC supérieure à 290 kW) : exploitation efficace grâce au contrôle et à l'évaluation de la performance énergétique**

- Examen préalable effectué pour tous les actifs alignés du portefeuille d'URW
- Couverture par des outils de contrôle de la consommation d'énergie, des systèmes de gestion des bâtiments et des contrats de maintenance incluant la gestion de l'énergie

## CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Conformément aux spécifications mentionnées dans la FAQ 2022/C 385/01 et le Règlement délégué (UE) 2023/2485 du 27 juin 2023 modifiant le règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission européenne, URW a adopté une approche conservatrice dans l'examen de sa contribution substantielle à l'objectif d'adaptation au changement climatique, en considérant comme éligibles et conformes à cet objectif uniquement les dépenses d'investissement (CAPEX) liées aux plans d'adaptation visant à réduire les risques climatiques physiques les plus importants pour ses actifs. Ces plans sont mis en œuvre à la suite de l'évaluation des risques climatiques et de la vulnérabilité de ses actifs, conformément à l'appendice A des actes délégués relatifs à la Taxinomie, décrite ci-après. Aucun CAPEX de ce type n'a été déclaré en 2023.

## CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE À LA TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Sur une base volontaire, URW a examiné son alignement pour l'objectif lié à l'économie circulaire de la Taxonomie européenne (3.1 Construction de bâtiments neufs et 3.2 Rénovation de bâtiments existants) du fait que le Group a fait de son mieux pour traduire et analyser les CST et DNSH pour tous ses projets de développement<sup>(1)</sup>.

## CRITÈRES DNSH (DO NO SIGNIFICANT HARM) ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Conformément à la publication de l'Acte délégué sur le climat précisant les critères DNSH sur l'adaptation au changement climatique, URW a mis à jour en 2023 son étude d'évaluation des risques climatiques couvrant l'ensemble des actifs existants et du portefeuille de projets de développement du Groupe en Europe et au Royaume-Uni, en plus de l'évaluation précédemment réalisée en 2019 (couvrant les actifs et le portefeuille de projets de développement en Europe, au Royaume-Uni et aux États-Unis) (voir section 3.2.2.B.12. Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et d'opportunités potentielles liées au changement climatique). Ces 2 études ont confirmé qu'URW est conforme aux critères DNSH relatifs à la Taxinomie. L'évaluation des risques climatiques de la dernière édition de 2022 et 2023 s'est déroulée selon les étapes suivantes :

1. Les experts climatiques (consultants externes) ont d'abord procédé à une sélection des risques liés au climat parmi ceux énumérés dans l'appendice A de l'annexe I de l'acte délégué relatif au climat afin d'identifier les plus importants pour l'entreprise, sur la base du type d'activités, d'équipements, de matériaux et de l'empreinte géographique du portefeuille. Des ingénieurs du risque et des experts du secteur ont été consultés pour obtenir un retour d'information sur cette sélection. En conséquence, les risques suivants ont été considérés comme applicables : gel et vagues de froid, chaleur extrême, température apparente, incendie de forêt, nécessité de refroidissement/chauffage, foudre, rafales de vent non cycloniques et tornades, inondation fluviale, inondation côtière, précipitations extrêmes, grêle, tremblement de terre et glissement de terrain ;

2. Concernant les risques liés au climat considérés comme matériels, les experts ont identifié les indicateurs climatiques les plus représentatifs à partir d'une base de données propriétaire de plus de 130 indicateurs. Les valeurs des indicateurs climatiques ont été récupérées pour chaque actif, en fonction de leur emplacement. Les scientifiques ont ensuite utilisé des modèles climatiques pour estimer l'évolution de ces valeurs en raison du changement climatique, selon différents scénarios alignés sur les dernières projections du GIEC (voir ci-dessous). Les valeurs des indicateurs climatiques ont ensuite été traduites en un résultat d'impact/dommage allant de 0 % à 100 % ; et

3. Dans le cadre du suivi de l'évaluation des risques et de la vulnérabilité, les ingénieurs du risque se sont rendus sur le terrain afin d'évaluer l'adéquation des mesures d'adaptation déjà en place et d'identifier les nouvelles mesures à mettre en œuvre. 9 actifs identifiés comme étant potentiellement les plus à risque du point de vue du changement climatique et de l'entreprise, compte tenu de leur score multirisque et de leurs performances commerciales, ont été sélectionnés pour les visites sur site pour les années 2022 et 2023. Les mesures identifiées pour ces actifs pourraient ensuite être étendues aux autres actifs confrontés à des risques similaires. Pour chacun de ces 9 actifs, des plans d'adaptation ont été conçus par des ingénieurs du risque à la suite des visites sur site et chaque solution a été associée à un calendrier de mise en œuvre proposé en fonction de l'évaluation des risques. Suite à ces rapports, URW a inclus les solutions proposées dans les plans d'action environnementaux de chaque actif afin de suivre la mise en œuvre des mesures identifiées au fil du temps.

Les scénarios climatiques sélectionnés par les experts pour effectuer l'analyse des risques liés au changement climatique jusqu'au milieu du siècle (2050) sont les scénarios SSP2-4.5 (« Milieu de la route ») et SSP5-8.5 (« pessimiste ») :

- Le scénario SSP2-4.5 est conforme aux politiques climatiques actuelles et aux objectifs des contributions déterminées au niveau national pour 2030 ; et
- SSP5-8.5 est le scénario le plus pessimiste qui a été choisi pour éviter tout événement imprévu ayant un impact sur les actifs du Groupe.

3 horizons temporels ont été pris en compte pour l'analyse, conformément à la durée de vie prévue de l'activité et aux indications de la Taxinomie de l'UE :

- Référence : moyenne entre les valeurs de 1981 et 2010 ;
- 2030 : moyenne entre les valeurs de 2015 et 2044 ; et
- 2050 : moyenne entre les valeurs de 2035 et 2064.

(1) Ce n'est pas intégré dans les tableaux pour 2023.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### AUTRES CRITÈRES DNSH

Dans le cas des projets de développement classés dans la catégorie de la propriété des bâtiments (7.7), il n'y a pas d'autres critères DNSH applicables que celui de l'adaptation au changement climatique. Pour les rénovations et la construction de nouveaux bâtiments pour des tiers (7.1/7.2 et 3.1/3.2), l'analyse de la conformité aux critères DNSH autres que l'adaptation au changement climatique a été faite au niveau du projet avec 2 flux de travail séparés selon le statut du projet :

- Concernant les projets en cours : les projets ont été passés au crible et analysés dans leur phase de développement actuelle et, lorsque cela était possible, les critères techniques et/ou les études liées aux DNSH relatives à l'eau, à l'économie circulaire et à la prévention de la pollution ont été ajoutés aux spécifications de conception du projet afin de garantir sa conformité future. Lorsque les projets étaient trop avancés pour modifier leurs caractéristiques de conception, ils ont été considérés comme « non alignés » sur les critères DNSH de la Taxinomie de l'UE si ces critères n'étaient pas garantis ; et
- Pour les nouveaux projets : une mise à jour des règles de conception du Groupe ajoutant les critères DNSH relatifs à l'eau, à l'économie circulaire, l'adaptation au changement climatique et à la prévention de la pollution a été effectuée. Étant donné qu'aucun CAPEX n'a été signalé comme contribuant substantiellement à l'objectif d'adaptation au changement climatique, les DNSH pour l'atténuation du changement climatique n'ont pas été examinés en 2023.

#### MESURES INDIVIDUELLES

Le règlement délégué (UE) 2021/2178 de la Commission du 6 juillet 2021 qui traduit l'article 8 du règlement sur la Taxinomie prévoit l'intégration des « mesures individuelles » acquises dans les chiffres d'alignement CAPEX et OPEX des actifs non alignés. Les mesures individuelles correspondent aux activités acquises qui permettent aux activités cibles de devenir bas carbone ou de conduire à des réductions de gaz à effet de serre, notamment les activités listées aux points 7.3 à 7.6 de l'annexe I de l'Acte délégué sur le climat telles que l'installation de panneaux solaires sur le toit d'un bâtiment. Dans le cadre de sa feuille de route *Better Places* et de ses plans d'action environnementaux au niveau des actifs, URW prévoit des investissements dans toutes les catégories susmentionnées : équipements d'efficacité énergétique, bornes de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments, instruments de mesure et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments, et technologies d'énergie renouvelable (voir Section 3.2.2.B.2 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique). Les dépenses d'investissement connexes réalisées en 2023 ont été isolées et examinées conformément au CST de l'annexe I de l'acte délégué sur le climat pour une contribution substantielle et DNSH, le cas échéant.

- Contribution substantielle : la conformité des activités décrites dans la catégorie 7.3 avec les exigences minimales fixées pour les composants et systèmes individuels dans les mesures nationales applicables mettant en œuvre la directive 2010/31/UE et les étiquettes énergétiques des équipements d'efficacité énergétique ont été vérifiées le cas échéant (aux États-Unis, les équivalents réglementaires ont été examinés et aucun contrôle des étiquettes n'a été effectué en l'absence de réglementation de ce type) ;

- DNSH : pour les mesures individuelles installées dans les actifs identifiés comme les plus vulnérables aux risques climatiques physiques, la matérialité du risque pour cette mesure a été évaluée (sur la base de l'emplacement de l'équipement, etc.) ainsi que la couverture par le plan d'action d'atténuation si nécessaire. Pour les équipements d'efficacité énergétique (7.3), la conformité aux critères de l'appendice C de l'annexe I de l'Acte délégué sur le climat concernant la prévention de la pollution a été vérifiée. En particulier, pour les matériaux d'isolation, la conformité de la réglementation locale relative à l'amiante avec les critères de la Taxinomie a été vérifiée.

En 2023, les mesures individuelles d'URW représentent 0,4 % des dépenses d'investissement, comme présenté dans le tableau d'alignement en haut de cette Section.

#### GARANTIES MINIMALES

En plus de s'engager dans des activités éligibles et alignées sur la Taxinomie européenne basée sur les CST environnementaux, URW respecte les 4 aspects des garanties minimales, telles que décrites dans l'article 3 (c) et l'article 18 du règlement sur la Taxinomie et précisées dans le rapport final sur les garanties minimales publié en octobre 2022 par la plateforme sur la finance durable. L'analyse d'URW a activement pris en compte la version actualisée des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.

#### DROITS HUMAINS

En ce qui concerne les garanties en matière de droits de l'homme et la diligence raisonnable pour ses propres effectifs, l'éthique et le respect des droits de l'homme font partie des valeurs fondamentales du Groupe. URW s'engage strictement à respecter tous les droits fondamentaux individuels et les protections des droits du travail comme le prévoit sa Politique Droits Humains<sup>(1)</sup> (voir les Sections 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs de l'entreprise et 3.2.3.C.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur), ainsi qu'à protéger la santé et la sécurité et le bien-être de ses employés grâce à des cadres internes appliqués tels qu'un cadre dédié du Groupe à la gestion des risques de santé et de sécurité, à la Déclaration sur la santé et la sécurité d'URW, et le plan « *Your Well-being* » du Groupe (les Sections 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs de l'entreprise, 3.2.3.B.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur et 3.2.2.C.3 Actions et ressources relatives à la pollution). URW n'opère que dans des pays aux normes strictes en matière de protection des droits de l'homme et la violation des droits de l'homme au sein de son propre personnel n'a pas été identifiée comme un facteur de risque important dans l'évaluation des risques du Groupe (voir Section 6.2.1 Classement des principaux facteurs de risques spécifiques). Néanmoins, à titre de garantie, des procédures internes sont en place pour anticiper, identifier et prévenir toute atteinte aux droits de l'homme et aux libertés des employés. Il s'agit par exemple de règles claires contre toute forme de discrimination, de pratiques de lutte contre le harcèlement et l'intimidation, ainsi que d'une ligne téléphonique d'alerte accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 à tous les employés. Le Groupe s'oppose en effet au racisme, à la discrimination et aux préjugés de toute sorte, et s'efforce de veiller à ce que chacun se sente accueilli et accepté de manière égale. Ces principes sont clairement énoncés dans le Code d'Éthique du Groupe applicable à tous les employés<sup>(2)</sup>. Le Groupe applique un principe de tolérance zéro en cas de violation de ces règles (voir Section 2.4.1 Éthique et conformité : une exigence de tous les instants).

(1) voir le site Internet d'URW pour la dernière version du document.

(2) <https://www.urw.com/fr-fr/groupe/gouvernance/code-d-ethique>.

URW veille à instaurer un environnement de travail sain et propice à l'épanouissement de ses collaborateurs (voir Section 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs de l'entreprise). Le plan *Be You at URW* vise notamment à intégrer pleinement l'engagement d'URW en faveur de l'égalité des chances et de davantage de diversité et d'inclusion dans l'ensemble de l'entreprise (voir la Section 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs de l'entreprise).

URW accorde également de l'importance à la protection des droits de l'homme dans sa chaîne de valeur et aborde cette problématique par la mise en œuvre d'un processus d'audit préalable qui identifie les risques liés à la durabilité (y compris les risques sociaux et les risques liés aux droits de l'homme) dans ses différentes catégories d'achat et les aborde par mesures d'atténuation (voir la Section 3.2.3.B.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur). Par exemple, les principaux appels d'offres sont soumis à un processus de sélection « *Know your partner* », et tous les contrats requièrent l'acceptation des conditions générales d'achat du Groupe, y compris les dispositions relatives aux droits de l'homme et aux normes de travail basées sur les conventions de l'Organisation internationale du travail et les normes internationales en matière de droits de l'homme. En 2023, URW a relevé les normes en matière de droits de l'homme, de travail et de santé et sécurité applicables à ses fournisseurs en déployant une Charte Achats Responsables, qui est conforme aux principes énoncés dans le Pacte mondial des Nations unies, les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales. Les phases progressives du déploiement du document visent à couvrir les achats de toutes les activités et filiales contrôlées, dans tous les pays où URW est actif.

Tout particulièrement au Royaume-Uni, URW applique une grille de notation dans le cadre de son processus d'audit préalable en matière d'esclavage moderne, complétée par un questionnaire spécifique permettant de les évaluer en fonction de multiples critères relatifs aux sous-traitants, à l'esclavage moderne et aux droits du travail. Le Groupe vise à accroître continuellement son niveau de vigilance et à renforcer ses procédures pour identifier, prévenir, atténuer et remédier à tout impact sur les droits de l'homme dans sa chaîne d'approvisionnement.

## CORRUPTION

Le Groupe a mis en place des mécanismes internes robustes pour anticiper, surveiller et contrer tout risque de pratiques pouvant constituer de la corruption, tels que le Programme Anti-Corruption, le Programme anti-blanchiment d'argent et le Code de déontologie du Groupe. En outre, tous les employés (y compris les employés à temps partiel) et les sous-traitants, dans la mesure applicable à leur mission, sont formés pour identifier et distinguer les situations susceptibles d'être associées à la corruption, en communiquant clairement notre principe de tolérance zéro en cas de violation. Pour de plus amples informations sur les politiques et les engagements du Groupe contre la corruption, les pots-de-vin et la fraude, veuillez consulter les Sections 2.4 Éthique et conformité au sein du Groupe URW et 6.2.2.E.1 Réglementation et conformité.

## LUTTE CONTRE L'EVASION FISCALE

La stratégie d'URW consiste à créer de la valeur sur le long terme avec son portefeuille d'actifs immobiliers. La politique fiscale du Groupe est complètement intégrée à cette stratégie à long terme et n'interfère pas dans la bonne marche des activités économiques. En 2023, le Groupe a opéré 72 centres commerciaux situés dans 12 pays en Europe

continentale, au Royaume-Uni et aux États-Unis. Le Groupe ne structure pas ses investissements et activités au travers de pays ou territoires non coopératifs<sup>(1)</sup> dans le but de localiser des bénéfices dans des juridictions faiblement taxées. Le Groupe respecte l'esprit et la lettre de l'ensemble des lois et réglementations fiscales. La politique fiscale du Groupe qui est publiée sur son site Internet et est régulièrement mise à jour, décrit les principes gouvernant la fiscalité d'URW et les procédures en place permettant de garantir l'effectivité de ces principes. En substance, la structure fiscale d'URW reflète la localisation géographique de son portefeuille immobilier ainsi que la conduite normale de ses activités économiques. La stratégie et les risques fiscaux sont suivis et gérés 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 et le Directeur Général Finance, avec les auditeurs du Groupe, le Comité d'audit du Groupe et le Conseil de Surveillance. 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. Seules les transactions et réorganisations considérées comme acceptables par les administrations fiscales compétentes sont mises en œuvre.

URW se conforme aux réglementations relatives à la transparence fiscale, telles que la directive DAC 6 (Directive européenne de Coopération Administrative dans sa sixième version), le FATCA des États-Unis (Foreign Account Tax Compliance Act) et le CRS (Common Reporting Standard), et dépose son reporting fiscal pays par pays auprès de l'administration fiscale française.

Des informations complémentaires sur la politique fiscale d'URW sont disponibles sur le site internet au lien suivant : <https://www.urw.com/fr-fr/investisseurs/informations-fiscales>.

## EMPREINTE FISCALE

URW est un Groupe coté en bourse, dédié à l'investissement dans l'immobilier commercial en Europe et aux États-Unis. De nombreux pays ont mis en place des régimes de transparence fiscale pour favoriser l'investissement à long terme dans l'immobilier. Ces régimes soumettent le Groupe à des obligations de distribution de ses bénéfices<sup>(2)</sup>. Le principe de transparence fiscale consiste en l'imposition des bénéfices retirés de l'activité immobilière au niveau des actionnaires directement, plutôt qu'au niveau des sociétés foncières. URW est en faveur d'un régime fiscal global de société d'investissement immobilier bénéficiant d'une reconnaissance mutuelle entre pays qui permettrait un partage équitable des recettes fiscales entre les pays où les immeubles sont situés, par le biais des retenues à la source, et les pays où les actionnaires résident, par le biais des impôts sur les revenus. URW considère également 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.

La position fiscale d'URW reflète la localisation géographique de ses activités économiques. Le Groupe déclare ses bénéfices et paie ses impôts localement au lieu de réalisation de ses activités. Cela se matérialise par le paiement d'impôts sur les bénéfices, sur les activités et de prélèvements sur les dividendes auprès des autorités fiscales locales<sup>(3)</sup>.

(1) Les pays ou territoires non coopératifs sont généralement définis comme ceux refusant de se conformer aux normes internationales de bonne gouvernance fiscale.

(2) Cf. note 8 de l'information financière consolidée au chapitre 5.2 Notes annexes aux comptes consolidés, Section 8.1.3. Régimes fiscaux, pour une description de ces régimes.

(3) Cf. note 8 de l'information financière consolidée au chapitre 5.2 Notes annexes aux comptes consolidés, Section 8.2. Impôt sur les sociétés.

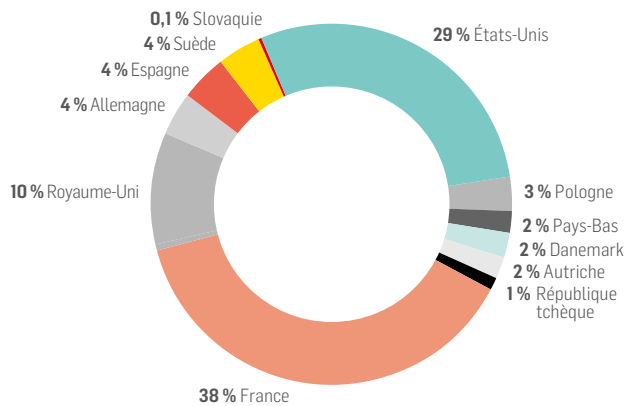


3. 3.2 Rapport de durabilité

Les impôts et taxes payés par le Groupe reflètent la localisation de ses investissements. Compte tenu de son portefeuille valorisé à 50 milliards d'euros et du fait que la détention d'actifs immobiliers l'oblige à payer des taxes foncières, URW est un important contributeur de recettes fiscales. Les opérations d'investissement et d'arbitrage du Groupe génèrent également le paiement de montants significatifs de droits de mutation au profit des collectivités locales, même si cette contribution peut varier d'une année à l'autre en fonction du nombre et de la taille des transactions réalisées. De plus, le Groupe ainsi que les preneurs des centres commerciaux du Groupe constituent des employeurs locaux importants et paient des montants significatifs d'impôts et contributions sociales.

En 2023, sur une base proportionnelle, les filiales du Groupe URW ont acquitté 289 millions d'euros de taxes locales et contributions sociales. La répartition géographique ci-après n'inclut pas l'impôt sur les bénéficiaires, qui est présenté dans la note 8.2 de la Section 5.2 Notes aux comptes consolidés.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES IMPÔTS ET COTISATIONS SOCIALES PAYÉS EN 2023



CONCURRENCE LOYALE

Le Groupe met en œuvre des politiques visant à anticiper et à éviter toute pratique susceptible de constituer une violation de la concurrence loyale et des réglementations *antitrust* (voir la Section 6.2.2.E.1 Réglementation et conformité). La plupart des employés concernés sont formés et sont censés se conformer à toutes les lois sur la concurrence et les lois antitrust ainsi qu'aux politiques internes telles que le Code d'éthique. Les violations potentielles des lois antitrust et les risques liés à la concurrence sont identifiés par un processus spécifique impliquant les équipes juridiques et de conformité avant et pendant toute procédure d'acquisition d'un actif (voir la Section 6.2.2.A.2 Fusions, acquisitions, investissements et désinvestissements). URW coopère pleinement avec les autorités locales pour préserver l'intégrité du marché. Deux situations nécessitant une attention particulière sont toujours suivies par les équipes juridiques locales : la filiale Viparis en France exerçant un leadership important sur les parcs d'exposition de l'agglomération parisienne, avec un processus de supervision strict par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (« DGCCRF ») et l'ensemble immobilier Zlote Tarasy en Pologne, actif qu'URW ne gère pas directement en raison des restrictions imposées par les autorités polonaises pour préserver une concurrence loyale dans la région de Varsovie (voir le paragraphe « Ensemble immobilier Zlote Tarasy » à la section 6.4.1 Description des principales entités associées comptabilisées par mises en équivalence).

RESPONSABILITÉ D'URW ET ABSENCE DE CONDAMNATIONS

URW a mis au point une méthodologie de suivi interne afin d'analyser les organes de presse et les plateformes concernées pour déterminer si le Groupe est impliqué dans un litige ou une procédure en cours. URW n'a pas été condamnée pour des violations des droits de l'homme ou de l'esclavage moderne. Aucun des Points de contact nationaux<sup>(1)</sup> (PCN) de l'OCDE n'a été saisi d'une question concernant URW, et le Groupe n'a été identifié dans aucune allégation sur le site Internet du Centre de ressources pour les entreprises et les droits de l'homme<sup>(2)</sup> (BHRRC). URW n'a pas été assigné ou condamné pour toute infraction liée à des questions fiscales, à des réglementations antitrust ou à la corruption. URW n'a jamais été reconnu coupable d'évasion fiscale dans aucun des pays où il exerce ses activités.

ACTIVITÉS LIÉES À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE ET AU GAZ FOSSILE

Activités liées à l'énergie nucléaire

1.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de recherche, de développement, de démonstration et de déploiement d'installations innovantes de production d'électricité à partir de processus nucléaires avec un minimum de déchets issus du cycle du combustible.	NON
2.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction et d'exploitation sûre de nouvelles installations nucléaires de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, y compris leurs mises à niveau de sûreté, utilisant les meilleures technologies disponibles.	NON
3.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités d'exploitation sûre d'installations nucléaires existantes de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, à partir d'énergie nucléaire, y compris leurs mises à niveau de sûreté.	NON

Activités liées au gaz fossile

4.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction ou d'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON
5.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état et d'exploitation d'installations de production combinée de chaleur/froid et d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON
6.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état ou d'exploitation d'installations de production de chaleur qui produisent de la chaleur/du froid à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON

(1) Veuillez consulter le site suivant : <https://mneguidelines.oecd.org/database/?hf=10&b=0&q=unibail-rodamco-westfield>.

(2) Veuillez consulter le site suivant : <https://www.business-humanrights.org/en/companies/unibail/>.



### 3.2.3 INFORMATIONS SOCIALES

#### 3.2.3.A EFFECTIFS PROPRES (ESRS S1)

##### 3.2.3.A.1 INTÉRÊTS ET POINT DE VUE DES PARTIES INTÉRESSÉES (ESRS 2 SBM-2)

Pour comprendre la façon dont URW prend activement en compte ses parties prenantes à travers un dialogue multiple avec ces dernières, veuillez consulter les Sections 3.2.1.C.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur et 3.2.1.C.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique.

##### 3.2.3.A.2 INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS ET LEUR INTERACTION AVEC LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE (ESRS 2 SBM-3)

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

Comme expliqué aux Sections 3.2.1.C.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur et 3.2.1.C.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique, URW reconnaît que sa main-d'œuvre est un atout important et que les impacts, risques et opportunités qui lui sont associés sont étroitement liés à la stratégie et au modèle d'affaires de l'entreprise.

Pour plus d'informations sur les effectifs du Groupe, veuillez consulter la Section 3.2.3.A.8 Caractéristiques des salariés de l'entreprise.

Pour plus d'informations sur l'exposition limitée d'URW (sur la base des conclusions du *Global Slavery Index*) et les politiques visant à prévenir le travail des enfants et le travail forcé dans ses activités, y compris dans ses effectifs, veuillez consulter la sous-section dédiée à « l'Esclavage moderne » de la Section 3.2.3.B.6 Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions.

##### 3.2.3.A.3 POLITIQUES LIÉES AUX EFFECTIFS DE L'ENTREPRISE (ESRS S1-1)

Le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield affirme un engagement constant en faveur de pratiques commerciales éthiques à travers la mise en place de sa politique sociale. Ce cadre incarne le respect des droits humains, des pratiques de travail responsables et la création d'un lieu de travail qui favorise la diversité, l'inclusion et la sécurité. En adoptant et en mettant en œuvre ces principes, URW ne se contente pas de répondre aux attentes des parties prenantes, mais les dépasse, et contribue à un changement sociétal positif.

#### Nos Valeurs

Les valeurs de l'entreprise, *Together at URW*, représentent l'excellence des normes du Groupe, matérialisée par un haut niveau de performance de l'entreprise et de sa culture. Ces valeurs soutiennent la feuille de route *Better Places*, qui vise à permettre aux employés d'URW de travailler ensemble afin de devenir des initiateurs du changement en matière de développement durable et de diversité. Dans le contexte de la transformation de l'entreprise, les descriptions des valeurs *Together at URW* ont été actualisées début 2023 afin de mieux illustrer l'évolution de la culture de travail de l'entreprise, l'approche humaniste et orientée vers le collectif et l'esprit d'entreprise nécessaire pour saisir les futures opportunités.

Les performances des collaborateurs sont évaluées au regard de chaque valeur dans le cadre des évaluations de performance annuelles :

- **BOLDNESS** – *We operate with an ambitious vision ;*
- **EXCELLENCE** – *We deliver positive and sustainable impact ;*
- **TEAMWORK** – *We unite diverse talent to succeed ;*
- **ETHICS** – *We build on trust and transparency ;*
- **PASSION** – *We love what we achieve together ; and*
- **OWNERSHIP** – *We are action-oriented and accountable.*

#### A. DROITS HUMAINS ET CONDITIONS DE TRAVAIL

Comme l'indiquent sa Politique Droits Humains et sa Déclaration sur la santé et la sécurité, URW s'engage à respecter les normes les plus élevées en matière de protection des droits humains et des droits du travail, ainsi qu'à préserver la santé et la sécurité ainsi que le bien-être de ses collaborateurs au moyen de cadres internes appliqués, en veillant à ce que chaque individu dans la sphère d'influence d'URW soit traité avec dignité et respect.

URW respecte les conventions et les normes fondamentales du travail établies par l'Organisation internationale du travail (OIT) et s'aligne sur les Principes directeurs de l'OCDE, établissant ainsi la norme en matière de conduite responsable des entreprises et de respect des droits humains dans les activités mondiales du Groupe. Le Groupe n'opère que dans les pays où les règles sociales sont bien développées, à travers des systèmes démocratiques. Les outils spécifiques internes mis en place par le Groupe définissent et gèrent des règles complémentaires qui renforcent les droits des employés et soulignent le respect et l'éthique dans les relations d'affaires (conventions collectives, Code d'Éthique, *Compliance Book*, Programme Anti-Corruption).

Bien que la violation des droits humains au sein de sa propre main-d'œuvre n'ait pas été identifiée comme un facteur de risque important dans l'évaluation des risques du Groupe (voir la Section 6.2.1 Classement des principaux facteurs de risque spécifiques), des procédures internes sont néanmoins en place pour anticiper, identifier et prévenir toute atteinte aux droits humains et aux libertés des collaborateurs. Celles-ci comprennent, par exemple, des règles claires contre toute forme de discrimination, ainsi que des pratiques de lutte contre le harcèlement et l'intimidation, y compris une ligne téléphonique d'alerte, *Integrity Line* d'URW, accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 à tous les collaborateurs (voir la 3.2.3.A.6 Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les effectifs de l'entreprise et efficacité de ces actions et approches).

Depuis 2004, URW est membre du Pacte mondial des Nations unies, qui promeut une conduite éthique et des valeurs morales fondamentales dans les entreprises. URW s'efforce d'adopter, de soutenir et d'appliquer, dans sa sphère d'influence, les dix principes du Pacte mondial concernant les droits humains, le travail, l'environnement et la lutte contre la corruption. URW respecte les lois australiennes et britanniques concernant l'esclavage moderne. Comme clairement indiqué dans ses déclarations sur l'esclavage moderne pour le Royaume-Uni et pour le Groupe (voir [urw.com](http://urw.com)), URW interdit strictement toute forme de travail forcé ou de travail des enfants dans toute partie de ses activités d'entreprise ou de sa chaîne d'approvisionnement, avec des mécanismes de diligence raisonnable spécifiques. Des audits réguliers et des efforts d'amélioration continue dans l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement du Groupe démontrent l'attachement d'URW à la transparence et aux pratiques de travail éthiques.

3. 3.2 Rapport de durabilité

**B. SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL**

Comme l'explique la Déclaration sur la santé et la sécurité du Groupe, celles-ci sont prioritaires et intégrées dans tous les aspects de la planification et des activités de l'entreprise. À cette fin, URW s'efforce continuellement de promouvoir une culture de la sécurité, du bien-être, tout en se conformant à la réglementation et en visant à améliorer ses pratiques existantes.

L'engagement d'URW en matière de santé et de sécurité se manifeste via diverses initiatives solides, notamment l'accès à des programmes de bien-être physique et mental, à des ressources de santé pour les collaborateurs, ainsi qu'à des informations et à des formations visant à responsabiliser et à éduquer les collaborateurs à tous les niveaux en termes de santé et de sécurité. Des mesures plus ciblées existent également au niveau local, telles que la médecine du travail (examens médicaux des collaborateurs conformément aux exigences légales) ou une ligne d'assistance psychologique anonyme et gratuite.

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de formation à la prévention des risques en 2023, en mettant l'accent sur la formation « gestion RH ». Ces séances sensibilisent les nouveaux managers à la gestion collaborative et aux processus RH internes. Ces sessions sont assurées par l'équipe RH et visent à développer une culture d'apprentissage commune. Une formation sur les risques psychosociaux a aussi été dispensée aux nouveaux managers tout au long de l'année.

**C. ÉQUITÉ, DIVERSITÉ ET INCLUSION**

Le Groupe cherche à obtenir un résultat global équitable qui récompense la performance individuelle et collective et ne pratique aucune discrimination liée à l'origine, le genre, la nationalité ou tout autre critère personnel.

La diversité et l'inclusion constituent un élément clé de la feuille de route *Better Places* du Groupe. URW est présent dans 12 pays et sur 2 continents et accueille des collaborateurs issus de différentes régions du globe, de cultures et d'horizons divers, pour bâtir des équipes performantes et inclusives.

URW s'engage à assurer la pleine égalité des chances au travers des pratiques et processus RH dans l'ensemble du Groupe. Cet objectif a été atteint : depuis 2019, 100 % des régions au sein desquelles URW exerce ses activités ont veillé au respect de la pleine égalité des chances en intégrant dans les politiques RH la déclaration d'URW sur l'égalité des chances dans leurs procédures, en matière de pratiques de recrutement, de rémunération et d'avantages, d'évaluation des talents, de formation et de développement. La déclaration d'URW sur l'égalité des chances veille à ce que la politique et les processus RH soient appliqués sans discrimination basée sur l'origine, la couleur de peau, la religion, le genre, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, le statut matrimonial, l'âge, le handicap, l'origine nationale ou ethnique, la situation au regard du service militaire, la citoyenneté ou toute autre caractéristique protégée.

Le plan *Be You at URW* vise à intégrer pleinement l'engagement du Groupe en faveur de davantage de diversité et d'inclusion dans l'ensemble de l'entreprise. L'approche *Be You at URW* se concentre sur 4 domaines clés:

<p><b>1</b></p> <p><b>LE LEADERSHIP ET L'ENGAGEMENT</b></p> 	<p><b>2</b></p> <p><b>LES POLITIQUES D'INCLUSION ET LA PERFORMANCE</b></p> 	<p><b>3</b></p> <p><b>LE DÉVELOPPEMENT ET LA FORMATION DES EMPLOYÉS</b></p> 	<p><b>4</b></p> <p><b>LA CULTURE ET L'ENGAGEMENT DES EMPLOYÉS</b></p> 
---	--	--	---

Le plan diversité et inclusion du Groupe (*Be You at URW*) est intégré dans la charte *Be You at URW* signée par tous les membres du Directoire et du Comité Exécutif. Cette charte inclut un engagement à ce que 40 % ou plus de postes de direction soient occupés par des femmes d'ici 2025, et la fixation d'objectifs de diversité et d'inclusion dans les plans de rémunération variable annuelle et de rémunération variable long terme pour l'ensemble des membres du Directoire et du Comité Exécutif. En 2023, le Groupe a progressé vers ses objectifs de mixité, avec une part de 42,5 % de femmes occupant des postes de direction en 2023 contre 39 % en 2022.

Conformément à la reconnaissance de l'importance de la gouvernance en matière de diversité, d'équité et d'inclusion (DEI), URW dispose d'un acteur du changement au niveau du Directoire qui est responsable de la DEI. Les hauts décideurs sont informés de la performance d'URW en matière de diversité et d'inclusion par le biais de réunions de suivi fréquentes et d'informations annuelles relatives à la DEI adressées au Conseil de surveillance et au Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations (CGNR). Dans chaque région au sein de laquelle URW exerce ses activités, des réseaux actifs *Be You at URW* contribuent à renforcer l'attention portée à la diversité et l'inclusion. Ces réseaux organisent et proposent des activités de sensibilisation à la diversité et encouragent les actions, les mentalités et les comportements inclusifs.

L'enquête *Employee Pulse Survey* a de nouveau été menée en 2023 auprès de tous les salariés en se focalisant notamment sur la diversité et l'inclusion. Au total, 1 784 collaborateurs ont participé à l'enquête, soit 80 % des effectifs au niveau mondial, 70 % d'entre eux environ indiquant un sentiment positif envers l'engagement d'URW en faveur de la diversité et de la création d'un environnement propice à l'inclusion. L'enquête est réitérée chaque année sur l'ensemble du Groupe pour faire le point avec la communauté mondiale des collaborateurs et permettre d'élaborer des plans efficaces, afin de créer une culture de travail encore plus inclusive.

Viparis est signataire de la Charte française de la diversité, et a signé un accord avec les pouvoirs publics sur le handicap, incluant des initiatives de recrutement, de rétention d'emploi, d'information et de sensibilisation. La parité hommes/femmes est bien équilibrée chez Viparis et tient compte d'une politique de recrutement ouverte. De plus, Viparis a obtenu la note de 94/100 pour l'indice français d'égalité des sexes en 2023 pour l'année 2022. En outre, Viparis est signataire de la Charte des Femmes de l'Immobilier, qui promeut des actions et des objectifs concrets dans les domaines de l'égalité salariale, de la formation, du recrutement, etc.

Les réalisations du Groupe et des régions en 2023 au regard des 4 piliers du plan *Be You at URW* sont présentées ci-dessous :

### LEADERSHIP ET ENGAGEMENT

- URW a confirmé son engagement à long terme de maintenir un minimum de 40 % de femmes dirigeantes dans le cadre de sa vision accélérée du développement durable *Better Places*. En 2023, les femmes représentaient 56,5 % des nouveaux hauts dirigeants, une avancée considérable qui a contribué à faire passer le nombre de femmes dans l'équipe dirigeante de 25 % en 2016 à 42,5 % en 2023 ;
- La déclaration de soutien du PDG aux principes d'autonomisation des femmes des Nations unies (UNWEP) a été signée, témoignant d'un engagement public à continuer d'accorder la priorité à l'égalité des sexes au sein d'URW<sup>(1)</sup> ;
- En 2023, URW a déployé une politique des droits humains afin de formaliser et de renforcer l'engagement du Groupe en faveur des droits humains et des normes de travail internationales. Elle constitue un ensemble de garanties et un cadre d'orientation pour ses collaborateurs ;
- Objectifs de développement durable, diversité et inclusion en place pour le Directoire et le Comité Exécutif (en 2023, 10 % de RVA et 20 % de RVLT) ;
- Le CEO d'URW a participé à la campagne *#TakeMySeat*, créée par SISTA et ONU Femmes France, destinée à accroître la visibilité des femmes travaillant dans le monde de la *tech* ;
- Promotion dans tout le Groupe depuis 2012 d'une charte européenne de la diversité, afin de combattre tout type de discrimination et de harcèlement ;
- Signature de l'initiative *#StOpE* visant à sensibiliser à la lutte contre le sexisme dans les entreprises ;
- URW France est signataire du Manifeste pour l'inclusion des personnes handicapées dans la vie économique, et s'associe à Tremplin et Arpejeh pour soutenir les jeunes en situation de handicap ;
- Un partenariat à long terme au niveau du Groupe a été mis en place avec l'organisation caritative Stonewall pour l'inclusion des personnes LGBTQIA+ ;
- Engagements au Royaume-Uni avec *Real Estate Balance* et *Race at Work Charter* pour soutenir l'égalité de genre et l'égalité en fonction de l'origine ethnique sur le lieu de travail ; et
- Signature de la charte de la diversité néerlandaise aux Pays-Bas.

### POLITIQUES D'INCLUSION ET PERFORMANCES

- Plan de succession avec maintien de l'équilibre homme/femme dans tous les pays (y compris les discussions sur les hauts potentiels pour améliorer l'équilibre homme/femme au sein de la Haute Direction) ;
- Politique du Groupe en matière de flexibilité professionnelle (jusqu'à 2 jours par semaine de travail à domicile, travail flexible, politiques favorables à la famille, soutien aux collaborateurs aidants) ;
- Prise en compte de la déclaration d'URW sur l'égalité des chances dans toutes les descriptions de poste, annonces d'emploi et dans toutes les pratiques RH, et révision des politiques RH du Groupe afin d'éviter tout parti pris de langage ;
- Publication en France, au Royaume-Uni et aux États-Unis, des résultats de l'analyse des écarts de rémunération entre les genres et de l'égalité sur le lieu de travail (mise à jour annuelle). URW a obtenu une note de 91/100 à l'index de l'égalité professionnelle pour 2023<sup>(2)</sup> ;
- Aide au congé parental dans toutes les régions dans lesquelles URW intervient. Cela inclut le congé parental partagé au Royaume-Uni et le congé parental prolongé du deuxième parent au-delà des exigences légales en France et en Suède ;
- En partenariat avec le premier groupe de crèches en France, URW offre des places en crèche aux collaborateurs français sur la base d'un nombre déterminé par an ;
- En Autriche, URW propose des subventions pour les garderies ou les jardins d'enfants ;
- Engagement des États-Unis à présenter une liste de candidats diversifiée pour les postes à pourvoir ; et
- Reconnaissance internationale et régionale :
  - *Equileap*: URW a rejoint le top 100 mondial d'Equileap et le top 10 des entreprises françaises en matière d'égalité femmes-hommes<sup>(3)</sup> ;
  - *Top Employer* en Allemagne, en Autriche et en Europe centrale (Pologne, Slovaquie, République tchèque) ;
  - *Happy Trainees Index* en France ;
  - Prix *Best for Families* et *Top 30 Employer* de la *Working Families Association* (Royaume-Uni) ; et
  - Finaliste pour le Programme de l'année en matière d'équité, de diversité et d'inclusion (EDI) décerné par la publication *Property Week* au Royaume-Uni ;
  - *The Socially Responsible Corporate of the Year* décerné à Westfield London par les *West London Business Awards 2024* (Royaume-Uni).

(1) <https://www.urw.com/fr-fr/presse/actualites/2023/committed-to-women-s-empowerment>.

(2) <https://egapro.travail.gouv.fr/consulter-index?query=UNIBAIL>.

(3) [https://equileap.com/wp-content/uploads/2024/02/Equileap\\_2024\\_Gender\\_Equality\\_Report\\_Developed\\_Markets.pdf](https://equileap.com/wp-content/uploads/2024/02/Equileap_2024_Gender_Equality_Report_Developed_Markets.pdf) (en anglais uniquement).

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### DÉVELOPPEMENT ET FORMATION DES EMPLOYÉS

- Des plans d'action intégrant le suivi d'indicateurs clés de performance, y compris l'avancement des objectifs de *Better Places* liés à la main-d'œuvre, ont été conçus pour augmenter la proportion de femmes dans les postes de haute direction et diversifier le vivier à disposition pour le plan de succession à travers le Groupe ;
- Offre d'apprentissage inclusif avancé en 2023 :
  - un *Global Allyship Programme* déployé dans toutes les régions d'URW, comprenant un webinaire d'1h30 sur les outils clés pour créer et développer un « état d'esprit d'allié », suivi d'un partenariat avec un outil numérique de pointe axé sur *leDoing* pour aider les équipes à intégrer les habitudes « d'allié » dans le travail quotidien de manière simple et facile ;
  - Ateliers sur les pratiques d'inclusion dans le cadre du programme des managers d'URW, ainsi qu'un nouveau module de formations en ligne sur la plateforme d'apprentissage d'URW pour que les responsables de l'embauche apprennent à réduire les préjugés inconscients dans le cadre du recrutement ;
  - 2 conférences principales à l'échelle du Groupe axées sur l'inclusion lors de la *Learning Week* d'URW 2023, notamment sur l'importance de créer un sentiment d'appartenance sur le lieu de travail, ainsi que sur la manière dont la compréhension des différentes dimensions interculturelles permet de renforcer le personnel ; et
  - Apprentissage interculturel ciblé pour les responsables régionaux du réseau *Be You at URW* ;
- Formation *Supporting Inclusion at URW* sur les préjugés inconscients déployée à l'échelle du Groupe et proposée aux collaborateurs de toutes les régions, incluse dans l'intégration des nouveaux arrivants ; et
- Partenariat de l'*International Graduate Programme (IGP)* avec les *Historically Black Colleges & Universities* aux États-Unis.

#### CULTURE ET ENGAGEMENT DES EMPLOYÉS

- Des groupes actifs de ressources pour les employés, les réseaux *Be You at URW* du Groupe, dans chaque région, se concentrent sur la promotion de la diversité et la création de lieux de travail inclusifs où les gens se sentent en sécurité et peuvent donner le meilleur d'eux-mêmes ;
- Augmentation du sentiment positif dans l'enquête *Employee Pulse Survey* à l'égard de l'engagement d'URW en faveur de la diversité et de l'inclusion (70 % d'opinions positives) ;
- Campagne du Groupe pour la Journée internationale de la femme sur les écrans numériques de 48 centres commerciaux Westfield, célébrant les femmes qui ont un impact positif dans les communautés où URW opère. L'initiative a été reprise dans tous les sièges, mettant en valeur les collègues exceptionnelles d'URW ;
- Participation de l'entreprise à une étude sur l'inclusion des personnes LGBTQIA+ en 2023 avec Oliver Wyman ; une collection de ressources spécifiques offerte à tous les collaborateurs pendant le mois des fiertés ; et des activités liées au mois des fiertés en Autriche, en France, en Allemagne, en Espagne, au Royaume-Uni et aux États-Unis ;
- Initiatives de fresque du sexisme en France ; et
- Initiatives sur l'égalité en fonction de l'origine ethnique au sein des réseaux *Be You at URW* au Royaume-Uni et aux États-Unis, avec un accent mis sur la France depuis 2022.

#### D. ATTRACTIVITÉ DU GROUPE

##### ATTIRER LES MEILLEURS TALENTS GRÂCE À DES PROGRAMMES PERSONNALISÉS EN INTERNE

URW s'est toujours efforcé d'attirer les meilleurs talents en favorisant le développement professionnel, en assurant la promotion de la mobilité internationale et fonctionnelle et en offrant des possibilités de carrière passionnantes à tous les niveaux, que ce soit aux personnes récemment diplômées ou aux professionnels. Pour soutenir le développement des meilleurs talents, Unibail-Rodamco-Westfield met en place des programmes personnalisés en interne :

- **L'*International Graduate Programme (IGP)***

L'*International Graduate Programme* mis en place par le Groupe symbolise de longue date cette promesse. Il constitue un levier majeur d'attractivité extérieure et comprend un parcours d'intégration et de formation très complet pour les nouveaux arrivants. À mesure qu'URW se concentre sur le recrutement des jeunes diplômés les plus talentueux issus des grandes écoles internationales, le Groupe poursuit également ses efforts dans le recrutement de profils expérimentés et diversifiés. L'intégration de nouvelles compétences et la diversité de ses styles de *leadership* et de *management* sont des facteurs clés pour le succès du Groupe.

L'IGP permet aux jeunes diplômés de découvrir l'approche unique de l'immobilier commercial d'URW. Ils acquièrent une connaissance directe des principes fondamentaux de l'entreprise, construisent un réseau solide et accèdent à un tremplin vers une carrière prometteuse qui façonne l'avenir de l'entreprise.

Caractéristiques du programme :

- Un CDI qui commence par un programme d'immersion d'1 an ;
- 3 missions de 4 mois dans différents services (gestion d'actifs, exploitation, etc.) dont une mission à l'international ;
- Exposition directe et fréquente à la direction d'URW ; et
- Une occasion unique de jouer un rôle dans la régénération urbaine et la transformation du commerce de détail

En 2023, 46 diplômés ont rejoint l'IGP. L'exposition internationale reste un élément clé du programme :

- 2 sessions de *webinaires* ont été organisées avec des IGP au cours de l'année sur la sensibilisation interculturelle ; et
- La cohorte IGP a été réunie pour un séminaire de 4 jours à Paris et à Amsterdam en juin 2023 où ils ont participé à des séances de questions-réponses avec le Directoire, visité les actifs emblématiques du Groupe, et ont été formés à travers des séances de *pitch* et des *business games*.

De nombreuses actions de recrutement international sont organisées pour attirer et recruter les meilleurs candidats pour l'IGP, parmi lesquelles :

- Comme l'année dernière, URW a participé au forum CEMS (*The Global Alliance in Management Education*) qui s'est tenu à Barcelone en novembre 2023, a organisé plus de 30 entretiens sur place, a dirigé un séminaire sur les compétences de négociation pour 20 étudiants internationaux et a assisté à la foire pour rencontrer les 1 000 participants de cet événement.

URW a également organisé 2 événements au cours de l'année dans le but de faire découvrir le secteur de l'immobilier à d'éventuels candidats. Un événement a eu lieu à Paris avec 25 représentants des étudiants du CEMS qui ont visité le siège du Groupe et un actif dans le quartier de la Défense, et l'autre a eu lieu à Barcelone. Ces visites d'actifs sont l'un des outils puissants qu'URW met en place pour déployer une stratégie efficace de « marque employeur ».

## INSPIRER NOS COLLABORATEURS EN LES SENSIBILISANT AU DÉVELOPPEMENT DURABLE TOUT EN PRENANT SOIN D'EUX

### FORMATION ET ÉDUCATION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Des formations sont régulièrement organisées à l'échelle mondiale et en régions afin de consolider la feuille de route et les processus du Groupe relatifs au développement durable et d'encourager les collaborateurs à mener des actions durables.

L'ambition du Groupe en matière de développement durable est intégrée dans tous les programmes destinés aux nouveaux arrivants, y compris l'expérience des *URW Fundamentals*, ainsi que le parcours d'intégration. *URW Fundamentals* comprend 1 atelier sur le développement durable sous forme de jeu, créé en interne, au cours duquel les collaborateurs appréhendent le développement immobilier d'un point de vue durable. Le parcours d'intégration comprend des ateliers Fresque du Climat et des modules de développement durable numériques ; ce cursus continue d'être déployé auprès de tous les nouveaux arrivants dans l'ensemble du Groupe. En outre, une formation technique spécifique est proposée à tous les membres du personnel concernés, couvrant des thèmes tels que la consommation durable, la neutralité carbone et le développement durable.

En juin 2023, le Groupe a lancé sa deuxième *Learning Week* à l'échelle du Groupe, qui a notamment permis aux collaborateurs d'approfondir leur compréhension de la régénération urbaine durable grâce à une conférence animée par un expert externe et un *leader* dans le secteur de l'urbanisme ; environ 250 collaborateurs y ont participé. Les initiatives régionales de la *Learning Week* comprenaient des formations visant à mettre en évidence l'impact des émissions de carbone sur des domaines clés, tels que la mobilité et les fresques numériques. En septembre 2023, URW a organisé une séance de travail sur le *leadership* pour les hauts dirigeants du Groupe. Ce programme complet de 2 jours était axé sur le développement durable et comprenait un examen approfondi de la feuille de route accélérée *Better Places* d'URW, avec un accent sur la certification *Better Places*, le *Sustainable Retail Index*, l'impact social et la neutralité carbone. Le programme a été reproduit dans tous les pays, pour tous les employés. En 2023, 683 employés ont participé à une journée de *roadshow* sur le développement durable intitulée *Building Tomorrow Together*.

En mars, l'accès à la bibliothèque de contenu numérique de l'*Axa Climate School* a été accordé à tous les collaborateurs du Groupe URW. En novembre, un parcours d'apprentissage sur le développement durable a été lancé à l'intention de tous les collaborateurs du monde entier, axé sur des concepts cruciaux pour permettre la mise en œuvre efficace de la stratégie de développement durable d'URW. Un parcours d'apprentissage sur le développement durable spécifique aux RH a également été lancé fin 2023.

Le troisième pilier de la feuille de route de développement durable *Better Places, Thriving Communities*, se concentre sur des thèmes liés aux personnes, notamment la diversité et l'inclusion ainsi que le bien-être des collaborateurs (veuillez consulter la Section 3.1 Feuille de route *Better Places* pour plus d'informations). Afin de renforcer l'engagement du Groupe en faveur de la diversité et de l'inclusion, des ateliers d'apprentissage sur les préjugés inconscients continuent d'être proposés à tous les nouveaux arrivants au niveau mondial dans le cadre de leur parcours d'intégration. À ce jour, plus de 2 000 collaborateurs d'URW ont participé à cette formation *Supporting Inclusion*. En 2023, l'accent a été mis sur l'adoption d'un état d'esprit allié, qui est essentiel pour favoriser un lieu de travail inclusif. Le webinaire mondial *The Top 3 ways to become a better Ally* a été suivi par plus de 300 participants. En outre, les managers ont été invités à participer à des ateliers virtuels sur l'inclusion et le bien-être dans le cadre du programme des managers d'URW.

En 2023, URW s'est engagé à ce que 95 % des collaborateurs du Groupe participent à des formations en matière de développement durable. Cette année, 93 % des employés du Groupe ont participé à des formations en lien avec le développement durable.

#### • Le programme de volontariat du Groupe

Le programme de volontariat d'URW offre à tous les collaborateurs la possibilité de s'engager activement dans des initiatives sociales développées par le Groupe. Parmi ces initiatives, certaines visent à assister, au niveau local et grâce au programme *URW for Jobs*, des personnes confrontées à des obstacles sur le marché du travail. D'autres permettent de soutenir des associations locales à but non lucratif grâce aux *URW Community Days*, ou encore de s'impliquer dans des partenariats locaux. Le Groupe s'engage à offrir à 100 % de ses collaborateurs l'opportunité de participer chaque année au programme de volontariat du Groupe.

En 2023, les activités du Groupe axées sur la communauté se sont concentrées sur la construction de communautés plus fortes en renforçant l'inclusion sociale, ainsi que sur la stimulation de la biodiversité autour des centres d'URW. Les 2 grandes initiatives sociales annuelles du Groupe, *URW for Jobs* et *URW Community Days*, ont continué à bénéficier de l'engagement des collaborateurs du Groupe.

En 2023, plus de la moitié des employés du Groupe<sup>(1)</sup> se sont portés volontaires pour soutenir les communautés locales dans les endroits où le Groupe intervient. Cela représente 9 025 heures de bénévolat offertes par les collaborateurs d'URW. Au cours de l'année, les équipes régionales ont également consacré du temps à des ateliers de sensibilisation au changement climatique pour renforcer l'impact dans les pays et les communautés où URW opère (voir la Section 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs du Groupe).

En plus des heures de participation bénévole, plus de 6 000 heures ont été offertes par les équipes de direction des centres commerciaux du Groupe pour organiser des initiatives à but philanthropique au cours de l'année, notamment concernant le soutien aux communautés les plus vulnérables. Pour plus d'informations sur les résultats de ces initiatives, veuillez consulter la sous-section « Le programme de volontariat du Groupe » de la Section 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs du Groupe.

(1) Tous les salariés à l'exception des salariés absents depuis plus de 6 mois, des nouvelles recrues (arrivées après le 01/10/2022) et des salariés de Viparis.



### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### • **Work greener**

La politique du Groupe en matière de déplacements vise à réduire au maximum les émissions carbone que ces derniers provoquent. L'ensemble des collaborateurs est encouragé à voyager en train à chaque fois que cela est possible et à privilégier la visioconférence plutôt que des réunions physiques impliquant des déplacements.

La politique du Groupe consiste à mettre en œuvre des programmes *Work Greener* dans toutes les zones géographiques. Les programmes *Work Greener* visent à offrir aux collaborateurs l'environnement de travail et les outils nécessaires pour réduire l'impact environnemental de leur travail quotidien. Le programme permet aux employés de rendre les bureaux d'URW plus durables et plus respectueux de l'environnement, en mettant en œuvre des initiatives écologiques telles que la gestion des déchets, la promotion de la consommation responsable ou la mobilité durable. Depuis 2019, tous les sièges d'URW ont mis en place au moins une initiative *Work Greener*.

Les initiatives prises jusqu'à présent dans le cadre du programme ont donné les résultats suivants :

#### • **Une gestion des déchets améliorée :**

- Amélioration de l'infrastructure de tri des déchets dans les cuisines des bureaux ;
- Suppression des gobelets plastiques à usage unique grâce à l'installation de robinets à filtre, la fourniture de bouteilles en verre ou autres options ;
- Réutilisation des anciens équipements informatiques par le biais de dons à des organisations à but non lucratif et des écoles locales ;
- Remplacement des fournitures « génératrices de déchets », notamment installation de sèche-mains en remplacement de serviettes en papier ;
- En France, introduction de contenants alimentaires collectifs exclusivement faits en verre et destinés aux bureaux (yaourt, sucre), et mise en place d'une redistribution hebdomadaire des surplus alimentaires en provenance des bureaux aux associations caritatives ; et
- En Allemagne, utilisation du marc des machines à café de bureau comme engrais.

#### • **Mobilité plus écoresponsable :**

- Bornes de recharge de véhicules électriques dans les parkings d'URW ;
- Lancement d'une allocation vélo en France destinée aux collaborateurs utilisant leur vélo pour leurs trajets domicile-lieu de travail. De plus, une communauté de *vélotafeurs* a vu le jour en France pour partager des conseils sur les itinéraires et la sécurité à vélo ;
- Programmes de partage de vélos électriques ; et
- Installations de haute qualité destinées aux personnes se déplaçant à vélo, notamment des douches et casiers mis à leur disposition dans certaines régions.

#### • **Vers une meilleure efficacité énergétique et d'utilisation de l'eau dans nos bureaux :**

- Remplacement progressif des équipements d'éclairage par des LED et installation de détecteurs intelligents ; et
- Réduction de la consommation d'eau, par exemple en limitant le débit de chasse d'eau dans les toilettes des bureaux.

#### • **Réduction du papier :**

- Poursuite de la numérisation et de la facturation électronique en 2023, et recours à d'autres processus comme les cartes déjeuner électroniques prépayées, les bulletins de salaire électroniques et les programmes de signature électronique ; et
- Aux États-Unis, plusieurs imprimantes dans les centres sont des modèles écoénergétiques.

#### **BIEN-ÊTRE**

L'engagement d'URW en faveur de salaires équitables et de conditions de travail sûres, exprimé dans sa politique en matière de droits humains et dans sa déclaration sur la santé et la sécurité, s'aligne sur la feuille de route *Better Places*, garantissant le bien-être de sa main-d'œuvre mondiale.

Le bien-être des employés est effectivement un élément clé de la feuille de route *Better Places* et de la stratégie de personnel du Groupe. URW veille à promouvoir un environnement de travail sain avec une approche structurée axée sur le bien-être favorisant l'épanouissement des employés. Le Groupe s'est engagé à ce que 100 % des pays dans lesquels il opère mettent en œuvre des programmes de bien-être destinés aux salariés depuis 2020, qui bénéficient également aux prestataires travaillant aux côtés des collaborateurs d'URW.

Le plan *Your Well-Being* du Groupe se concentre sur 3 domaines clés : une culture saine, des esprits sains et des corps sains. Chaque pays a reçu l'objectif de déployer un minimum de 5 initiatives relatives au bien-être dans ces 3 domaines privilégiés. Cet objectif est atteint depuis 2019.

En 2023, le bien-être mental et physique des collaborateurs est resté l'une des priorités d'URW.

Le programme *Perspectives 2023 Senior Leadership Development* comprenait un atelier entier consacré au bien-être. Les hauts dirigeants du Groupe ont participé à une session axée sur la gestion de l'énergie individuelle et collective, et notamment sur les outils permettant de développer durablement des performances saines et élevées.

Dans le cadre de son *URW Manager Programme* à l'échelle du Groupe, URW a continué à proposer des ateliers visant à doter les responsables d'une compréhension plus approfondie et d'outils pratiques leur permettant d'aborder avec plus d'assurance des discussions complexes sur le bien-être, y compris des pratiques qui soutiennent une approche empathique et humaniste.

L'Allemagne et l'Autriche ont élaboré et lancé leur première *Well-Being Series*. La série comprenait des ateliers, des activités et des conférences sur la santé mentale et physique ainsi que le bien-être. Les sessions se sont déroulées sur 7 sites et ont rassemblé autour de 300 participants. L'Europe du Nord a intégré le bien-être dans une conférence dédiée aux managers avec une session d'apprentissage axée sur la performance élevée sans sacrifier la santé, à laquelle ont participé 32 managers. En outre, des ateliers spécifiques sur le bien-être ont été organisés par un expert externe en Suède et aux Pays-Bas ; 140 collaborateurs environ y ont participé. Le Royaume-Uni a proposé un atelier sur la santé des femmes dans le cadre du programme de la Journée internationale des femmes en mars 2023 et les États-Unis ont organisé 2 sessions de formation sur le bien-être financier axées sur la réduction du stress financier.

La mise en œuvre du plan *Your Well-Being* et les initiatives mondiales et locales encourageant une culture de travail saine permettent de s'assurer que les collaborateurs reçoivent le soutien qui leur est nécessaire (voir les exemples ci-dessous).

Viparis a développé une culture du bien-être et de l'attention portée à ses collaborateurs, qui se tient dans le pilier *Better at Heart* de sa stratégie de développement durable et dans sa politique RH. En 2023, outre des actions telles que les massages, la distribution de corbeilles de fruits ou la poursuite de la politique de formation et de développement personnel, Viparis a également réalisé des travaux pour mettre en place des points de rencontre et de détente pour ses collaborateurs, notamment à Paris Expo Porte de Versailles (2022) et Paris Nord Villepinte (2023), et pour rénover des espaces de travail tels que les Salles du Carrousel et le Palais des Congrès d'Issy.

**– CULTURE SAIN**

- Équilibre entre vie professionnelle et vie privée : la politique du Groupe en matière de flexibilité au travail autorise jusqu'à 2 jours de télétravail par semaine, en plus du travail flexible et des politiques favorables à la famille dans toutes les régions. Dans certaines régions, URW encourage les arrangements informels relatifs aux horaires de travail flexibles et, ailleurs, des accords formels sur des heures d'arrivée et de départ flexibles sont en place ;
- Depuis 2019, le thème de l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée est inclus dans les évaluations annuelles des performances afin d'encourager les conversations avec les responsables ; en 2023, une question spécifique relative à la définition du bien-être a été ajoutée au processus de fixation des objectifs<sup>(1)</sup> ;
- Près de 1 800 collaborateurs ont participé à l'enquête *Employee Pulse Survey*, ce qui a permis à tous d'exprimer facilement leur ressenti sur des sujets tels que le soutien au bien-être et l'amélioration des méthodes de travail. Le sentiment positif à l'égard du bien-être chez URW a augmenté de 5 % entre 2022 et 2023 ; et
- Bonnes pratiques et politiques pour soutenir un environnement de travail positif et sain : le Groupe a signé la charte de la parentalité en 2013. Une formation dédiée aux parents qui travaillent est organisée aux Pays-Bas, en Espagne, en France, au Royaume-Uni et aux États-Unis. En 2023 et pour la septième année consécutive, l'équipe britannique s'est hissée parmi les 30 meilleurs employeurs du *Family Friendly Workplaces*.

**– ESPRITS SAINS**

- Santé mentale, résilience, pleine conscience et souplesse d'esprit : un soutien au bien-être mental est proposé dans toutes les régions, avec notamment des sessions de formation, un programme d'aide aux collaborateurs en cas de crise, et des plans pour améliorer l'offre dans tous les pays ;
- En 2023, des *webinaires* sur le bien-être ont été organisés dans certaines régions, notamment sur des sujets tels que la santé mentale, la sensibilisation à la ménopause et la formation aux premiers soins en santé mentale ;
- Des abonnements à la principale application de méditation et de santé mentale, *Calm*, ont été proposés aux collaborateurs de certaines régions ; et
- Une collection de ressources sur le bien-être mental, comprenant des informations et des conseils, a été élaborée et diffusée à l'échelle mondiale à l'occasion de la Journée mondiale de la santé mentale en octobre.

**– CORPS SAINS**

- La plupart des pays dans lesquels le Groupe est actif offrent à leurs collaborateurs des fruits frais et des boissons gratuites ;
- Prestations de soins de santé : l'assurance maladie est offerte à tous les salariés et plusieurs régions proposent également des campagnes de vaccination contre la grippe, des examens ophtalmologiques et des examens de santé complets ;
- Les employés de toutes les régions sont encouragés à faire plus d'exercice. Par exemple, une salle de sport gratuite et des cours de gym quotidiens subventionnés avec un entraîneur sont proposés sur place aux employés en France, tandis qu'en Allemagne et en Autriche, ils ont accès à des abonnements subventionnés à des salles de sport ;
- Des défis de marche ont été organisés pour des équipes en Allemagne, au Royaume-Uni et aux États-Unis ; et
- Viparis propose également à ses collaborateurs des fruits frais et des activités de marches sportives. Certains massages sont occasionnellement proposés aux collaborateurs dans leurs bureaux.

**E. RENFORCER L'AUTONOMIE DE NOS COLLABORATEURS****FORMATION**

L'*URW Academy* poursuit son engagement à créer des expériences d'apprentissage stimulantes pour aider les collaborateurs à réussir dans leurs fonctions et les équiper pour la mobilité professionnelle, tout en contribuant davantage aux objectifs de développement durable de l'entreprise. Chez URW, le parcours d'apprentissage et de développement est présent à tous les niveaux, encourageant l'apprentissage continu des nouveaux arrivants jusqu'aux dirigeants les plus hauts placés.

En 2023, l'emblématique programme d'intégration des nouveaux arrivants *URW Fundamentals* a été transformé en une expérience pratique offrant aux nouveaux collaborateurs une compréhension globale des activités du Groupe tout en mettant en relation les nouveaux arrivants avec des dirigeants clés. 2 sessions ont été organisées en avril et en septembre, accueillant 146 nouveaux arrivants de toutes les régions et tous les départements européens pendant 2 jours d'ateliers interactifs au siège de Paris, et 1 visite de l'un des actifs d'URW.

En outre, le Groupe a organisé sa deuxième *Global Learning Week* du 12 au 16 juin. 5 conférences mondiales ont été organisées et ont rassemblé 1 400 participants collectivement, tandis que chacune des régions d'URW a également organisé une variété d'expériences d'apprentissage animées par les experts internes et les formateurs externes d'URW.

Pour soutenir le développement continu des responsables du Groupe, l'*URW Manager Programme* a continué de croître dans toutes les régions ; 160 managers ont participé au programme en 2023. Le parcours de développement du responsable comprend des expériences d'apprentissage axées sur les compétences de *leadership* en matière de délégation, de *coaching*, de retour d'expérience, de résolution des conflits, d'intelligence émotionnelle et de motivation. Le programme comprend également les thèmes de la diversité et l'inclusion et du bien-être, ainsi que l'accès à un outil numérique de pointe axé sur l'*eDoing*, pour les aider à intégrer de nouvelles pratiques managériales dans le flux de leur travail quotidien.

Le *Senior Leadership Development* continue d'être une priorité du Groupe, et en 2023, 2 programmes ont été proposés : *Perspectives 2023* et le *Leadership Communication Workshop*. Des équipes dirigeantes nationales/régionales ainsi que des dirigeants du Groupe ont participé localement aux 2 programmes de développement d'une journée. L'expérience interactive *Perspectives 2023* a été conçue avec un partenaire externe de conseil en *leadership*, afin de développer davantage les compétences de *leadership* transformationnel. Le programme, qui comprenait des techniques pour développer des styles de *leadership* individuels, un atelier sur le maintien de l'énergie pour amplifier l'impact et des outils pour favoriser une culture du changement, a été rejoint par 68 dirigeants à travers le Groupe. Les *Leadership Communication Workshops* ont également été créés en partenariat avec un expert externe, et les sessions se sont concentrées sur l'équipement des dirigeants pour qu'ils puissent parler avec plus d'assurance et d'efficacité de la nouvelle vision et mission d'URW, en utilisant des techniques de narration et des compétences de communication empathiques et percutantes. 309 dirigeants ont participé à 1 session.

La création d'un lieu de travail inclusif pour tous les collaborateurs étant une priorité essentielle pour le Groupe, URW continue de faire de la formation à la diversité et à l'inclusion un élément central de son approche du développement du personnel. En 2023, 273 collaborateurs

(1) Tous les salariés ayant des objectifs formalisés dans l'outil RH d'évaluation de la performance du Groupe.



### 3. 3.2 Rapport de durabilité

ont participé à l'atelier *Supporting Inclusion at URW*, pour explorer les préjugés inconscients, et savoir comment faire une différence positive sur le lieu de travail. En outre, les responsables se sont vu proposer une nouvelle formation au *leadership* en matière de diversité et d'inclusion, avec des ateliers de 3 heures axés sur des outils permettant de cultiver des environnements de travail sains. Enfin, le Groupe a également déployé un *Global Allyship Programme* dans toutes les régions, et plus de 350 collaborateurs ont assisté à 1 *webinaire* à l'échelle du Groupe en septembre 2023, organisé par le conseiller externe en inclusion d'URW.

L'accent a de nouveau été mis sur l'apprentissage en matière de développement durable en 2023. Le Groupe a continué à sensibiliser au changement climatique en développant un groupe de formateurs internes sur la Fresque du Climat et en organisant des ateliers sur la Fresque du Climat dans tous les pays d'URW. Jusqu'ici, plus de 2 120 collaborateurs de toutes les régions ont été formés, y compris tous les hauts dirigeants. URW a été la première entreprise du CAC 40 et le premier groupe d'immobilier commercial en France à recevoir le label « Certifié Entreprise Fresque du Climat » de la part de son partenaire formateur. En outre, à partir de mars 2023, le Groupe a fourni à chaque collaborateur un accès à une série de modules d'apprentissage d'experts en ligne de la *plateforme AXA Climate School*, afin de découvrir l'impact des entreprises sur la biodiversité et la manière d'agir concrètement. Plus de 1 100 collaborateurs ont développé leurs connaissances sur le sujet, notamment à travers un parcours 2023 *Global Sustainability Learning* sélectionné. Un parcours d'apprentissage personnalisé a également été conçu pour les équipes RH/personnel.

Pour apporter d'autres expériences d'apprentissage innovantes, l'équipe de développement d'URW a conçu une approche de *gamification* de la formation au développement durable avec la création et le déploiement du *Sustainable Development Game* (Jeu sur le développement durable) du Groupe. À la fois pédagogique et impactant, plus de 200 collaborateurs ont participé au jeu en 2023. L'équipe opérationnelle d'URW a également conçu et lancé *The Energy Quest*, un jeu de société axé sur le développement durable et destiné à sensibiliser les centres commerciaux d'URW aux thèmes liés à l'énergie et aux émissions carbone. Les participants s'engagent dans des missions visant à atteindre des objectifs ambitieux de zéro émission nette tout en respectant un budget assigné, et 683 collaborateurs y ont participé en 2023.

L'année 2023 a également marqué le déploiement d'un nouveau *Learning Management System*, permettant aux collaborateurs d'accéder plus facilement et plus rapidement aux ressources pertinentes, dans le but d'améliorer l'expérience d'apprentissage et de les guider tout au long de leur parcours d'apprentissage chez URW.

Chez Viparis, pour garantir l'égalité des chances, chaque collaborateur bénéficie d'une formation dédiée à son métier. La *Viparis Academy* propose des formations personnalisées pour tous les métiers de Viparis. Elles s'adressent à tous les collaborateurs de l'entreprise, quelle que soit leur fonction. Elles visent à faciliter l'intégration par des présentations permettant aux collaborateurs de s'approprier l'écosystème de Viparis, à favoriser l'autonomie dans le travail par la transmission de méthodes et d'outils métiers, à assurer la montée en compétences au quotidien par des formations personnalisées pour chaque poste, et à permettre l'évolution de carrière par des stages de formation réalisés sur 2 à 3 ans. Pour assurer le bon développement des collaborateurs d'URW, toutes les formations sont obligatoires. En outre, lors de l'évaluation annuelle des talents, mais aussi à tout moment de l'année, les dirigeants et les collaborateurs peuvent discuter de la nécessité d'une formation supplémentaire.

## DÉVELOPPEMENT DE CARRIÈRE

La mobilité interne entre les fonctions, conçue comme un processus collaboratif impliquant les collaborateurs, les managers et les équipes du personnel, est fortement encouragée. Cette approche permet aux collaborateurs d'avoir une compréhension approfondie des différents métiers du Groupe et de sa stratégie. La mobilité internationale favorise par ailleurs la création, le *networking* et le partage de bonnes pratiques entre régions. La politique de mobilité internationale couvre l'ensemble des situations de mobilité et s'attache à apporter le soutien nécessaire aux expatriés du Groupe et à leurs familles. En 2023, 3,39 % des collaborateurs ont effectué une mutation latérale de carrière au sein du Groupe, 12,7 % des salariés ont bénéficié d'une promotion, et encore 0,2 % ont mené une mission dans le cadre de la mobilité internationale.

Le Groupe a nettement amélioré ses processus de planification et de développement des carrières grâce au plan de succession et au programme d'évaluation des performances individuelles.

### • Objectifs individuels de transformation liés au développement durable

Le Groupe s'est engagé à ce que 100 % des salariés aient des objectifs individuels annuels de transformation liés au développement durable, afin de responsabiliser chacun d'eux à la réussite collective de l'ambition de développement durable. En 2023, 99 % des salariés du Groupe<sup>(1)</sup> ont au moins 1 objectif individuel de transformation lié au développement durable qui a été intégré dans les objectifs déterminant leur rémunération variable annuelle. Des initiatives et des objectifs pertinents en cohérence avec *Better Places* ont été identifiés en étroite collaboration avec chacun des différents départements représentés au sein du Groupe : Investissement, Développement, Finances, Opérations, Gestion technique, *Marketing*, Commercialisation, Juridique et Ressources Humaines. Une boîte à outils contenant des exemples clés d'objectifs de développement durable généraux et fonctionnels est partagée avec les salariés d'URW dans l'ensemble du Groupe.

### • People Performance Programme (Programme d'évaluation des performances individuelles)

Le programme d'évaluation des performances individuelles vise à favoriser un retour d'expérience régulier au sein de l'entreprise, et à encourager le développement personnel ainsi qu'une réflexion objective tout au long de l'année. Le programme repose sur une approche basée sur un retour d'expérience à 360°, qui se déroule maintenant en juin. Il permet à chaque salarié de bénéficier d'une évaluation de ses performances annuelles par son supérieur direct et de recevoir un retour de ses collègues, de ses collaborateurs directs (le cas échéant) et des *managers*/collaborateurs fonctionnels (le cas échéant). Le *feedback* à 360 degrés est basé sur les 6 valeurs de l'entreprise : *Boldness, Excellence, Teamwork, Ethics, Passion and Ownership* (audace, excellence, travail d'équipe, éthique, passion et autonomie).

Les entretiens de l'exercice écoulé sont réalisés par un comité composé de dirigeants clés de l'organisation afin de garantir l'équité et la cohérence de l'évaluation transversale des performances. Le programme donne lieu à une discussion approfondie sur les performances annuelles des employés, leur potentiel de croissance professionnelle et leur maintien en poste. 2 064 employés ont passé ces entretiens dans le cadre de la campagne d'évaluation de la performance individuelle fin 2023 (périmètre considéré : salariés recrutés avant le 30 septembre avec un contrat longue durée).

(1) Tous les salariés ayant des objectifs formalisés dans l'outil RH d'évaluation de la performance du Groupe.

- **Plan de succession**

Chaque année, un plan de succession complet est déployé en Europe et aux États-Unis pour les postes de direction et d'encadrement du Groupe, l'accent étant mis sur les fonctions centrales et régionales. En 2023, 157 postes de direction et leurs successeurs identifiés ont été examinés par le Directoire lors d'un examen dédié au plan de succession du Groupe, en aval d'analyses effectuées dans tous les pays par les Directeurs des Ressources Humaines et les Directeurs Généraux des Opérations. Le plan de succession participe à la constitution d'un solide vivier de talents, à la clarification des opportunités de développement pour les successeurs identifiés et à l'anticipation de leurs possibilités de parcours professionnel. Parallèlement au plan de succession, une identification des meilleurs talents est menée à bien. Toutes les fonctions et tous les niveaux d'expérience sont pris en compte. L'objectif de cet examen est d'avoir une vision complète du vivier de talents dans une optique de développement et de rétention, et de poursuivre la mise en adéquation des talents avec les fonctions clés sur le long terme.

En 2023, un groupe de 27 participants à haut potentiel identifiés en 2022 ont bénéficié d'une expérience de haut niveau et personnalisée pour accélérer leur développement professionnel (*coaching* numérique, séminaires, réseautage, séances de *coaching* collectif et dialogue avec un intervenant externe). Au cours du plan de succession, 200 meilleurs talents ont été identifiés en 2023 en tenant compte du potentiel, de la performance et de la volonté d'évoluer.

## F. DIALOGUE SUR LA GESTION DES COLLABORATEURS

Veillez consulter la Section 3.2.3.A.4 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les effectifs de l'entreprise et leurs représentants pour plus d'informations.

### 3.2.3.A.4 PROCESSUS D'INTERACTION AU SUJET DES INCIDENCES AVEC LES EFFECTIFS DE L'ENTREPRISE ET LEURS REPRÉSENTANTS (ESRS S1-2)

Depuis 2009, URW dispose d'un organe de représentation européen, l'*European Employees Committee* (EEC). L'EEC se réunit au moins deux fois par an et est informé annuellement des questions concernant le marché au sens large et la situation économique du Groupe (présentation des résultats financiers du Groupe, projets de développement et d'investissement, etc.), ainsi que sur la stratégie, les transactions stratégiques, la politique ESG et les conditions de travail du Groupe. Cette instance est également le lieu d'échanges sur les bonnes pratiques au sein des pays. Ce comité se fait également l'écho de tous les sujets à dimension européenne concernant les collaborateurs du Groupe. Au travers d'ateliers, il contribue régulièrement à l'échange de bonnes pratiques concernant les questions sociales. Bien que le Groupe ne soit pas soumis aux obligations légales en matière de représentation des salariés au CS, il est engagé dans un dialogue avec les salariés et travaille avec leurs représentants. En outre, depuis 2009, l'EEC reçoit des informations concernant la situation économique du Groupe et discute de toutes les questions concernant les collaborateurs du Groupe.

Le Groupe organise de nombreuses réunions sur différents sujets avec le comité social et économique (en France) et les organisations syndicales représentant chaque région. Cette année, les représentants du personnel ont été étroitement associés aux décisions relatives à l'activité économique du Groupe et à l'organisation du travail, notamment en matière de bien-être numérique et de pouvoir d'achat. 41 accords collectifs ont été signés ou sont en cours de négociation avec les organisations syndicales en France (Viparis compris). Ces questions portent sur différents aspects tels que l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, l'emploi des jeunes et des seniors, l'aménagement du temps de travail ou encore la négociation annuelle obligatoire, etc. Au 31 décembre 2023, 50 % des collaborateurs étaient couverts par une convention collective. Le Groupe organise diverses réunions avec les comités d'entreprise et les syndicats (il existe des variations au niveau local en fonction, dans certains cas, des différentes réglementations locales applicables).

Viparis entretient également un dialogue régulier et ouvert avec son comité social et économique en ce qui concerne la stratégie, la situation économique et financière, la politique sociale, les conditions de travail et l'emploi chez Viparis. Pour obtenir un retour d'expérience régulier, les collaborateurs de Viparis sont consultés mensuellement par le biais d'enquêtes sur des thèmes récurrents (autonomie, relations entre pairs, soutien de la direction, engagement, charge de travail, reconnaissance, liberté d'opinion), ainsi que de manière ponctuelle (par exemple, en cas de sortie de crise).

L'enquête *Employee Pulse Survey* est un outil précieux pour URW afin d'évaluer l'opinion de ses collaborateurs et d'identifier les domaines à améliorer. 80 % des collaborateurs ont participé à l'enquête en 2023, donnant leur retour d'expérience sur différents thèmes tels que l'aide au bien-être et l'amélioration des méthodes de travail. Les résultats de l'enquête sont analysés afin d'identifier les tendances et les sujets de préoccupation. Par exemple, si les résultats de l'enquête indiquent une baisse du bien-être des collaborateurs, URW peut en rechercher les causes et mettre en œuvre des actions correctives. Il peut s'agir d'introduire de nouveaux programmes de bien-être, de fournir des ressources supplémentaires pour la santé mentale ou de modifier l'environnement de travail.

L'augmentation du sentiment positif à l'égard du bien-être chez URW de 5 % entre 2022 et 2023 indique que les mesures prises par l'entreprise en réponse aux résultats de l'enquête précédente ont été efficaces. Ce retour d'expérience continu permet à URW d'adapter et d'améliorer en permanence son approche du bien-être des collaborateurs. Le *Pulse Survey* constitue ainsi l'un des principaux instruments permettant à URW d'adopter des mesures correctives et d'améliorer son approche du bien-être de ses collaborateurs. Elle garantit que les collaborateurs sont entendus et que leurs retours d'expérience sont activement pris en compte pour l'amélioration du lieu de travail.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### 3.2.3.A.5 PROCÉDURES DE RÉPARATION DES INCIDENCES NÉGATIVES ET CANAUX PERMETTANT AUX TRAVAILLEURS DE L'ENTREPRISE DE FAIRE PART DE LEURS PRÉOCCUPATIONS (ESRS S1-3)

Par son Code d'Éthique, URW s'engage à respecter des valeurs éthiques fortes lorsqu'il s'agit de la manière dont le Groupe mène ses activités quotidiennes de manière éthique, transparente et équitable. Le Groupe applique le principe de « tolérance zéro » à l'égard de toutes pratiques contraires à l'éthique, comme les comportements inappropriés, irrespectueux ou illégaux, le harcèlement, la discrimination, la corruption, le trafic d'influence ou les violations des droits humains. Les politiques et procédures de conformité du Groupe reposent sur une approche basée sur les risques opérationnels et inhérents à son activité. Les procédures ont été instaurées afin de guider les employés d'URW dans la mise en œuvre des politiques du Groupe. Chez URW, chaque employé œuvre à la promotion des valeurs et règles d'éthique et de conformité. Le *top management* fait également la promotion d'une culture de l'éthique et de la conformité *Tone from the top* dans les activités de URW ainsi que l'engagement collectif d'agir conformément à ses valeurs.

Le Groupe promeut depuis 2012 une charte européenne de la diversité, afin de combattre tout type de discrimination et de harcèlement.

En accord avec la directive (UE) 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2019 sur la protection des personnes qui signalent des infractions au droit de l'Union, URW encourage les collaborateurs et les tiers à faire preuve d'ouverture et de transparence et soutiendra toute personne qui soulève des préoccupations sincères, même si elles s'avèrent erronées. URW s'engage à veiller à ce que le lanceur d'alerte ne subisse pas de représailles et à ce que personne ne subisse de traitement préjudiciable pour avoir signalé qu'il soupçonne qu'une infraction est ou pourrait être commise dans une partie quelconque des activités d'URW ou dans l'une de ses chaînes d'approvisionnement ou avec l'une de ses tierces parties. Des procédures internes sont en place pour anticiper, identifier et prévenir toute atteinte aux droits humains et aux libertés des employés. Il s'agit par exemple de règles claires contre toute forme de discrimination, de pratiques de lutte contre le harcèlement et l'intimidation, ainsi que d'une ligne téléphonique d'alerte accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 à tous les employés.

Tous les salariés et prestataires sont encouragés à signaler tout cas ou suspicion d'activité criminelle, toute violation, avérée ou présumée, des lois nationales et internationales, tout(e) menace ou préjudice porté(e) à l'intérêt général d'URW, ainsi que toute violation du Code d'Éthique ou d'autres politiques internes du Groupe. Pour ce faire, le Groupe a mis en œuvre une plateforme d'alerte, l'*Integrity Line*. La plateforme, hébergée par un fournisseur externe, est disponible 7 jours sur 7, 24 heures sur 24, partout dans le monde, dans toutes les langues parlées au sein du Groupe (<https://urw.integrityline.org/>). La plateforme d'alerte permet le signalement anonyme et garantit la confidentialité totale des personnes qui effectuent un signalement. Conformément à la Procédure d'alerte du Groupe, il est strictement interdit de prendre des mesures disciplinaires, discriminatoires ou de représailles contre tout salarié ou toute autre personne qui communique de bonne foi des informations sur une violation avérée ou présumée. La *Whistleblowing Policy* du Groupe a été élaborée pour se conformer aux articles 6, 8 et 17 de la loi française n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite « Sapin II », ainsi qu'à la réglementation applicable en matière de protection des données dans la juridiction concernée.

Conformément à sa déclaration sur la santé et la sécurité, en cas de quasi-accident ou d'accident, URW a mis en place des canaux de communication qui permettent aux collaborateurs de signaler les problèmes et de demander réparation. URW veille à ce que les accidents, les quasi-accidents et les cas potentiels de non-conformité, ainsi que les protocoles connexes en matière d'enquête et de mesures correctives appropriées, puissent être signalés au correspondant local en matière de santé et de sécurité, au responsable concerné ou aux équipes locales chargées du personnel.

Viparis s'inscrit également dans cette approche en mettant en œuvre son Code d'Éthique et une procédure d'alerte pour prévenir Viparis de toute infraction éventuelle à son Code d'Éthique ou à la législation locale. Cette procédure d'alerte est accessible à différentes catégories de personnes, telles que les collaborateurs, le personnel externe (par exemple les employés des prestataires de services) et les travailleurs occasionnels (par exemple les intérimaires, les stagiaires), ainsi que les fournisseurs directs et indirects.

#### 3.2.3.A.6 ACTIONS CONCERNANT LES INCIDENCES IMPORTANTES, APPROCHES VISANT À ATTÉNUER LES RISQUES IMPORTANTES ET À SAISIR LES OPPORTUNITÉS IMPORTANTES CONCERNANT LES EFFECTIFS DE L'ENTREPRISE ET EFFICACITÉ DE CES ACTIONS ET APPROCHES (ESRS S1-4)

La main-d'œuvre d'URW a accès à des canaux de communication avec ses équipes locales de RH et ses responsables. Toutefois, l'épine dorsale du mécanisme de traitement des griefs d'URW est l'*Integrity Line*, qui offre une garantie de confidentialité et la possibilité de rester anonyme. Le processus de traitement des événements signalés par l'*Integrity Line* d'URW est décrit aux Sections 2.4.4 Programme de conformité et 2.4.5 Programme Anti-Corruption.

En 2023, aucun événement majeur n'a été signalé par l'intermédiaire de l'*Integrity Line* d'URW ou d'autres canaux applicables sur des questions concernant le personnel d'URW. Cela témoigne de l'engagement d'URW à maintenir un niveau élevé d'intégrité et de conduite éthique dans ses activités, en particulier en s'attaquant à tout impact négatif important sur les collaborateurs.

Pour plus d'informations, veuillez consulter la sous-section « Plateforme d'alerte : URW Integrity Line » de la Section 2.4.4 Programme de conformité.

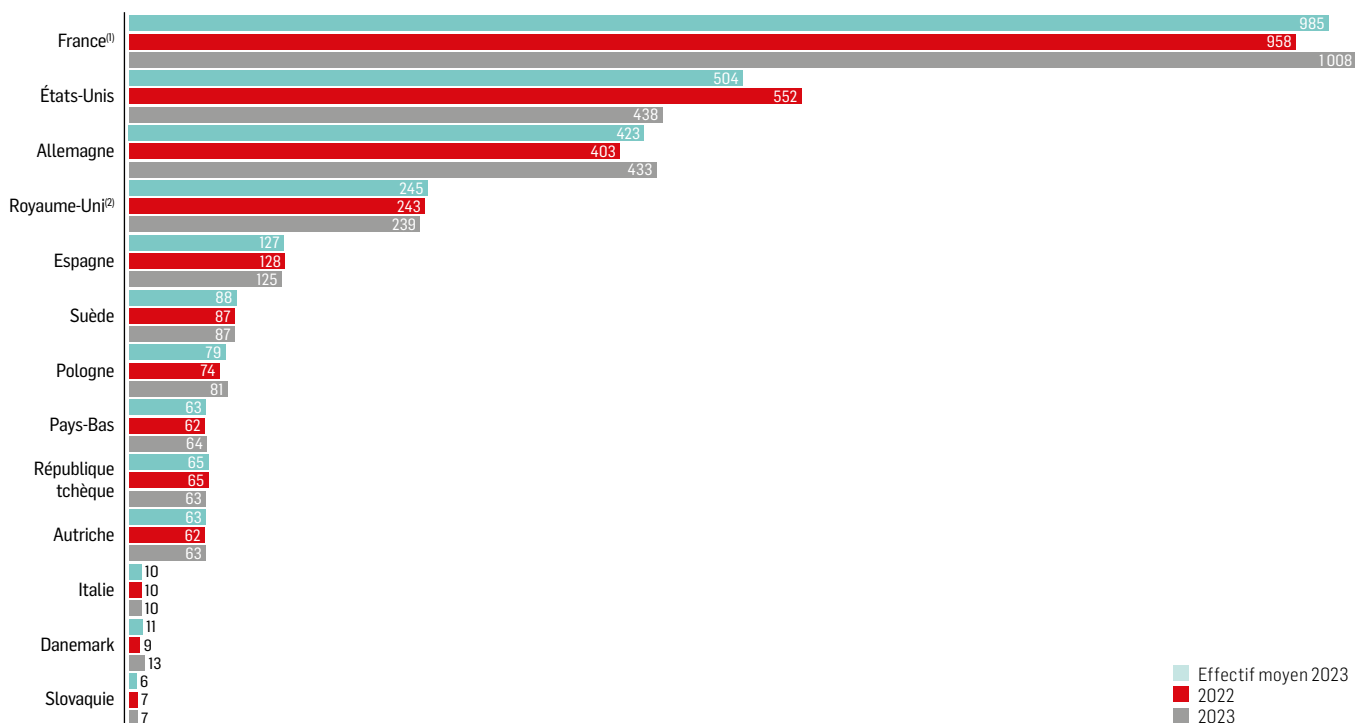
#### 3.2.3.A.7 CIBLES LIÉES À LA GESTION DES INCIDENCES NÉGATIVES IMPORTANTES, À LA PROMOTION DES INCIDENCES POSITIVES ET À LA GESTION DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTES (ESRS S1-5)

Les objectifs de *Better Places* sont détaillés dans la Section 3.1 Feuille de route *Better Places*.

### 3.2.3.A.8 CARACTÉRISTIQUES DES SALARIÉS DE L'ENTREPRISE (ESRS S1-6)

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2023 est de 2 631 employés, pour un effectif mensuel moyen de 2 670 salariés en 2023 (dont 53 % de femmes et 47 % d'hommes parmi l'effectif moyen). Au cours des 3 dernières années, les femmes ont représenté en moyenne 53 % de l'ensemble du personnel, avec une répartition équilibrée dans les pays où le Groupe est présent. 49 nationalités sont représentées dans le Groupe, ce qui ajoute à sa diversité.

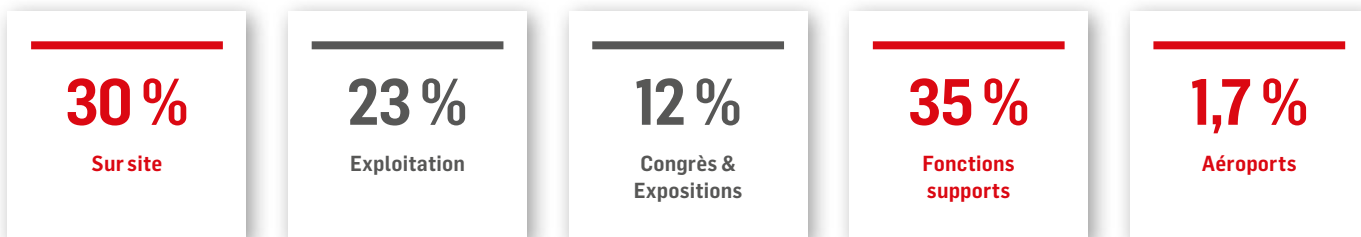
TABLEAU 1 : ÉVOLUTION ET VARIATION DES EFFECTIFS



(1) Ce chiffre comprend l'ensemble des collaborateurs de Viparis (369 au 31 décembre 2023, effectif moyen de 354 en 2023, dont 50 % d'hommes et 50 % de femmes).  
 (2) Ce chiffre inclut 2 salariés CAML.

#### EFFECTIF PAR ACTIVITÉ

Effectif au 31 décembre 2023.



3. 3.2 Rapport de durabilité

**TABLEAU 2 : INFORMATIONS SUR L'EFFECTIF DES COLLABORATEURS PAR SEXE**

Genre	Effectifs
Hommes	1 205
Femmes	1 426
Autres	0
Non communiqué	0
Total des collaborateurs	2 631

Dans certains États membres, il est possible de s'enregistrer légalement comme ayant un troisième sexe, souvent neutre, qui est catégorisé comme « Autre » dans le tableau ci-dessus. Toutefois, si l'entreprise divulgue des données sur des **collaborateurs** lorsque cela n'est pas possible, elle peut l'expliquer et indiquer que la catégorie « Autre » n'est pas applicable.

Effectifs au 31 décembre 2023.

**TABLEAU 3 : NOMBRE TOTAL DE COLLABORATEURS PAR EFFECTIF, ET RÉPARTITION PAR SEXE ET PAR PAYS POUR LES PAYS DANS LESQUELS L'ENTREPRISE COMPTE 50 COLLABORATEURS OU PLUS REPRÉSENTANT AU MOINS 10 % DE SON EFFECTIF TOTAL**

Pays	Femmes	Hommes	Autres*	Non divulgué	Total
France	547	461	0	0	1 008
Allemagne	218	215	0	0	433
US	239	199	0	0	438
Autres pays	422	330	0	0	752
Total	1 426	1 205	0	0	2 631

\* Le sexe tel que spécifié par les collaborateurs eux-mêmes.  
Effectifs au 31 décembre 2023.

**TABLEAU 4 : COLLABORATEURS À TEMPS PLEIN/PARTIEL, ET RÉPARTITION PAR SEXE ET PAR RÉGION**

Pays	Femmes	Hommes	Autres*	Non divulgué	Total
Nombre de collaborateurs	1 426	1 205	0	0	2 631
Nombre de collaborateurs permanents	1 350	1 141	0	0	2 491
Nombre de collaborateurs temporaires	76	64	0	0	140
Nombre de collaborateurs à heures non garanties	24	6	0	0	30
Nombre de collaborateurs à temps plein	1 343	1 188	0	0	2 531
Nombre de collaborateurs à temps partiel	83	17	0	0	100

\* Le sexe tel que spécifié par les collaborateurs eux-mêmes.  
Effectifs au 31 décembre 2023

**CONTRATS DE TRAVAIL (TYPE DE CONTRAT)**



**CONTRATS DE TRAVAIL (HEURES TRAVAILLÉES)**



Effectifs	Europe centrale	Europe du nord	Europe du sud	Royaume-Uni	États-Unis	Total
Nombre de salariés	647	164	1 143	239	438	2 631
Nombre de collaborateurs permanents	626	142	1 061	224	438	2 491
Nombre de collaborateurs temporaires	21	22	82	15	0	140
Nombre de collaborateurs à heures non garanties	0	0	0	0	30	30
Nombre de collaborateurs à temps plein	593	149	1 120	231	438	2 531
Nombre de collaborateurs à temps partiel	54	15	23	8	0	100

Effectifs au 31 décembre 2023

**RECRUTEMENT**

Le taux de recrutement global du Groupe s'établit à 18 % et se décompose comme suit :

Employés par type de contrat	2022	2023
Contrats à durée indéterminée	572	458
Contrats à durée déterminée	79	83
Apprentissage <sup>(1)</sup>	52	55
Total	703	596

(1) Hors stages.

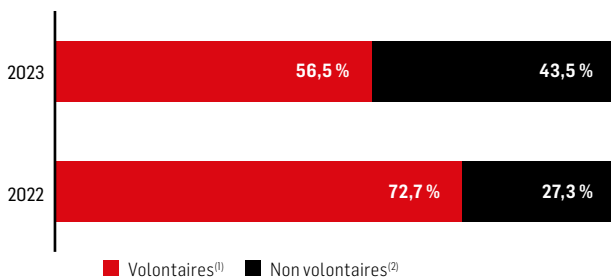
En 2023, le Groupe a recruté 596 collaborateurs, parmi lesquels 77 % de contrats à durée indéterminée.

DÉPARTS

NOMBRE TOTAL DE DÉPARTS (HORMIS LES STAGIAIRES)

Motifs de départ	2022	%	2023	%
Démissions	462	56,8 %	238	38,1 %
Licenciements	139	17,1 %	139	22,2 %
Ruptures conventionnelles	81	10,0 %	61	9,8 %
Départs à la retraite	13	1,6 %	18	2,9 %
Départs pendant la période d'essai	21	2,6 %	34	5,4 %
Fin de contrats à durée déterminée	97	11,9 %	88	14,1 %
Sous-traitance	0	0,0 %	45	7,2 %
Décès	1	0,1 %	2	0,3 %
<b>Total</b>	<b>814</b>	<b>100,0 %</b>	<b>625</b>	<b>100,0 %</b>

TYOLOGIE DE DÉPARTS



(1) Démission, fin de contrat à durée déterminée, fin de période d'essai/rupture conventionnelle/départ à la retraite à l'initiative de l'employé, décès.  
 (2) Licenciement, fin de période d'essai/rupture conventionnelle/départ à la retraite à l'initiative de l'employeur, externalisation.

Taux de rotation du personnel

Le taux de rotation du personnel en 2023, calculé en divisant le nombre total de démissions, licenciements, ruptures conventionnelles, départs en retraite, ruptures de période d'essai et décès, par le nombre d'employés en CDI à fin 2023, s'est établi à 19.4 % (contre 27 % en 2022).

3.2.3.A.9 CARACTÉRISTIQUES DES TRAVAILLEURS NON-SALARIÉS FAISANT PARTIE DES EFFECTIFS DE L'ENTREPRISE (ESRS S1-7)

L'effectif du Groupe, actif dans 13 pays, est enrichi par la diversité des prestataires indépendants. Toutefois, en raison de leur vaste répartition géographique et de la nature de leur engagement, il n'est pas encore possible de suivre les informations relatives aux prestataires individuels à l'échelle mondiale.

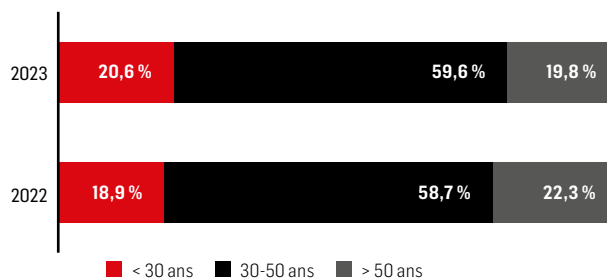
3.2.3.A.10 COUVERTURE DES NÉGOCIATIONS COLLECTIVES ET DIALOGUE SOCIAL (ESRS S1-8)

Pour plus d'informations, veuillez consulter la section 3.2.3.A.4 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les effectifs de l'entreprise et leurs représentants.

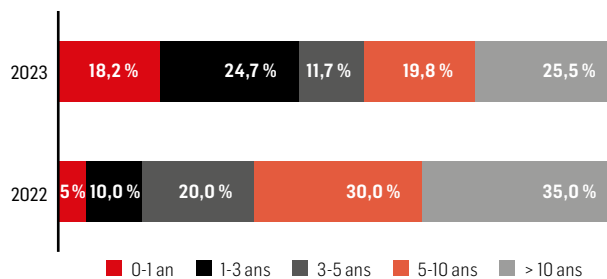
Taux de couverture 2023	Couverture des négociations collectives		Dialogue social
	Collaborateurs – EEE (pour les pays comptant plus de 50 collaborateurs représentant plus de 10 % du total des collaborateurs)	Collaborateurs – non-EEE (estimation pour les régions comptant plus de 50 collaborateurs représentant plus de 10 % du total des collaborateurs)	Représentation sur le lieu de travail (EEE uniquement) (pour les pays comptant plus de 50 collaborateurs représentant plus de 10 % du total des collaborateurs)
0-19 %		États-Unis	
20-39 %		Royaume-Uni	
40-59 %			
60-79 %	Allemagne		Allemagne
80-100 %	France		France

3.2.3.A.11 MÉTRIQUES DE DIVERSITÉ (ESRS S1-9)

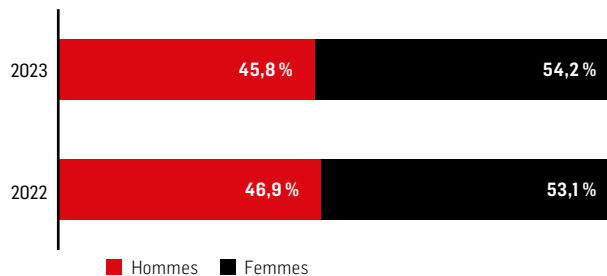
EFFECTIFS PAR ÂGE (EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2023)



EFFECTIFS PAR ANCIENNETÉ (EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2023)



EFFECTIFS PAR GENRE (EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2023)





3. 3.2 Rapport de durabilité

**PROPORTION DE POSTES OCCUPÉS PAR DES FEMMES À DIFFÉRENTS NIVEAUX DE DIRECTION**

Effectif au 31 décembre 2023.

	2022		2023	
	Total	Occupés par des femmes	Total	Occupés par des femmes
Proportion de postes au niveau de la direction <sup>(1)</sup>	157	62 (39 %)	160	68 (42,5 %)
Proportion de postes aux niveaux intermédiaires de direction <sup>(2)</sup>	702	315 (45 %)	669	322 (46,1 %)

- (1) À partir de 2020, un poste de haute direction au sein d'URW est défini comme les postes de niveau 15 et plus, ainsi que tout membre d'une équipe de direction nationale (ou régionale) d'un niveau inférieur à 15. Dans le tableau ci-dessus, les membres du Directoire d'URW SE et d'URW NV sont inclus.
- (2) À partir de 2022, un poste de direction intermédiaire chez URW est défini comme tout poste de niveau 12 à 14, hors tout membre d'un pays (ou d'une région).

**3.2.3.A.12 SALAIRES DÉCENTS (ESRS SI-10) RÉTRIBUTION DE LA PERFORMANCE**

URW offre un salaire décent pour permettre aux employés de satisfaire leurs besoins essentiels et leurs besoins sociaux. Cela implique de pouvoir payer des biens et des services de première nécessité (alimentation, logement, soins de santé, vêtements), mais aussi l'éducation, les transports, les loisirs et de pouvoir épargner. URW donne la priorité au jugement des équipes Ressources Humaines locales qui connaissent parfaitement le contexte économique et juridique local pour déterminer le plus équitablement possible ce que signifie un salaire décent. La politique de rémunération d'URW est définie au niveau du Groupe, tout en tenant compte des spécificités des marchés locaux.

Elle est conçue pour encourager la réussite individuelle et la contribution aux résultats collectifs afin de favoriser la croissance du Groupe sur le long terme.

**UNE RÉMUNÉRATION TOTALE COMPÉTITIVE**

L'équipe chargée de la rémunération et des avantages sociaux du Groupe et les Directeurs régionaux des ressources humaines utilisent des *benchmarks* émanant de sociétés de *consulting* et d'études *ad hoc* afin de garantir l'attractivité de l'offre sur les marchés concernés.

	2021/2022	2022/2023
Augmentation du salaire moyen à périmètre constant, y compris rémunération variable annuelle	7,39 %	8,39 %

**UNE RÉMUNÉRATION DIFFÉRENCIÉE ET SÉLECTIVE**

La RVA (rémunération variable annuelle) récompense de manière sélective les performances individuelles annuelles, l'engagement personnel, l'esprit d'équipe et l'adhésion aux valeurs du Groupe. La RVLTL (rémunération variable à long terme) vise à attirer, récompenser et fidéliser les talents clés pour l'avenir du Groupe en encourageant ses bénéficiaires à participer aux performances à long terme d'URW.

Rémunération variable	2021	2022	2023
Proportion des salariés recevant une rémunération variable annuelle (RVA)*	76,4 %	81,3 %	72,1 %

\* Nombre de salariés ayant reçu une RVA/Effectif au 31 décembre de l'année précédente.

Proportion de l'effectif recevant une augmentation de salaire ou bénéficiant d'une RVA	2021/2022		2022/2023	
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes
Proportion de l'effectif recevant une augmentation de salaire <sup>(1)</sup>	66,2 %	62,0 %	68,1 %	70,0 %
Bénéficiaires d'une RVA <sup>(2)</sup>	82,6 %	79,9 %	72,1 %	72,1 %

- (1) Effectifs à périmètre constant.
- (2) Nombre de salariés ayant reçu une RVA/Effectif au 31 décembre de l'année précédente.

Rémunération variable long-terme (RVLTL)	2021	2022	2023
Proportion de l'effectif recevant une RVLTL*	16,9 %	20,6 %	20,4 %

\* Nombre de salariés ayant reçu une RVA/Effectif au 31 décembre de l'année précédente.

**UN PROCESSUS DE DÉCISION COLLÉGIAL**

Les salaires fixes et les RVA sont décidés lors de l'exercice écoulé pour tous les employés. Chaque décision met soigneusement en balance le rôle, l'ancienneté, la performance et la contribution aux initiatives et aux valeurs du Groupe. Le Groupe évalue ce que le collaborateur a réalisé et comment il y est parvenu. La Politique de Rémunération d'URW est appliquée de manière cohérente, par un processus exhaustif et aucune décision de rémunération n'est prise par une seule personne. Un processus d'évaluation à 360° permet aux collaborateurs et aux managers d'obtenir chaque année un retour d'expérience quant à leurs forces et axes de développement, leurs besoins en matière de formation et la planification de leur carrière.

Les collaborateurs ont également la possibilité de déclarer leurs contributions aux initiatives et projets du Groupe en dehors de leur périmètre de responsabilité directe. La performance de chaque collaborateur du Groupe est évaluée chaque année dans le cadre de comités d'évaluation des talents, en présence des équipes RH, de managers de toutes fonctions, d'un certain nombre de membres du Directoire et du Comité de direction.

De même, Viparis a mis au point une méthodologie, avec l'aide d'une société de conseil externe, afin de donner plus de transparence aux collaborateurs en matière de salaires. Ce projet appelé Grading permet au collaborateur d'avoir une vue d'ensemble de l'entreprise Viparis, de connaître le marché minimum pour le poste qu'il occupe, de connaître le positionnement sur le marché par rapport à son salaire fixe et d'avoir une vision claire du niveau de bonus minimum pour les collaborateurs ayant une part individuelle variable.



### 3.2.3.A.13 PROTECTION SOCIALE (ESRS S1-11)

Tous les collaborateurs d'URW bénéficient d'une protection sociale par le biais de programmes publics ou de prestations offertes par le Groupe contre la perte de revenus due à l'un des événements majeurs suivants de la vie : maladie, chômage à partir du moment où le collaborateur travaille lui-même pour le Groupe, accident du travail et invalidité acquise, congé parental et retraite.

### 3.2.3.A.14 PERSONNES HANDICAPÉES (ESRS S1-12)

À la fin de l'année 2023, le Groupe compte 0,8 % de collaborateurs reconnus comme travailleurs avec un statut de handicap parmi lesquels 55 % sont des femmes et 48 % sont des hommes. URW est signataire du manifeste français pour l'inclusion des personnes handicapées dans la vie économique.

Viparis est signataire de la charte française de la diversité, et a signé un accord avec les autorités sur le handicap, incluant des initiatives de recrutement, de mesures d'adaptation à l'emploi, d'information, d'assistance administrative, d'un service d'assistance téléphonique personnalisée et de sensibilisation.

### 3.2.3.A.15 MÉTRIQUES DE LA FORMATION ET DU DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES (ESRS S1-13)

#### POURCENTAGE DE COLLABORATEURS AYANT BÉNÉFICIÉ D'ÉVALUATIONS RÉGULIÈRES DE PERFORMANCE ET DE L'ÉVOLUTION DE CARRIÈRE, PAR SEXE

	2023
Nombre total de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance	2 048
Proportion de collaborateurs ayant bénéficié d'évaluations de performance <sup>(1)</sup>	88 %
Proportion de collaboratrices <sup>(1)</sup>	91 %
Proportion de collaborateurs <sup>(1)</sup>	86 %

(1) D'après l'effectif moyen sur l'exercice, à l'exclusion de Viparis (voir 3.2.3.A.8).

#### NOMBRE MOYEN D'HEURES DE FORMATION PAR COLLABORATEUR ET PAR SEXE

Nombre total d'heures de formation suivies par les salariés sous contrat à durée indéterminée et déterminée.

	2021	2022	2023
Total des heures suivies	42 472	42 730	50 711
Nombre moyen d'heures par employé <sup>(1)</sup>	14,7	15,7	19,00
Nombre moyen d'heures par femme <sup>(1)</sup>	14,30	15,53	18,99
Nombre moyen d'heures par homme <sup>(1)</sup>	15,17	15,82	19,01
Nombre total de personnes formées	3 722	3 134	2 848

(1) D'après l'effectif moyen sur l'exercice (voir 3.2.3.A.8).

En ce qui concerne Viparis, chaque nouveau collaborateur suit un cours de formation, notamment sur la sensibilisation au développement durable. Par ailleurs, en 2022 et 2023, les équipes de vente, de services aux exposants et de responsables de projets événementiels ont été formées au développement durable dans l'événementiel et aux aspects de développement durable des sites et services du Groupe, afin de promouvoir le sujet auprès des organisateurs d'événements. Des défis internes sont également organisés régulièrement pour sensibiliser aux thèmes du développement durable.

### 3.2.3.A.16 MÉTRIQUES DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ (ESRS S1-14)

#### ACCIDENTS

Type d'accidents	2022 Nombre d'incidents	2023 Nombre d'incidents
Accident du travail/trajet – Blessures	11	14
Accident du travail/trajet – Décès	0	0

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de formation à la prévention des risques en 2023, en mettant l'accent sur la formation « gestion RH ». Ces séances sensibilisent les nouveaux managers à la gestion collaborative et aux processus RH internes. Ces sessions sont assurées par l'équipe RH et visent à développer une culture d'apprentissage commune. Une formation sur les risques psychosociaux a aussi été dispensée aux nouveaux *managers* tout au long de l'année.

- L'absentéisme fait l'objet d'un suivi au sein de chaque région et les informations sont régulièrement transmises à la direction ; et
- Les causes des accidents du travail sont examinées et des mesures sont prises pour éviter qu'ils ne se reproduisent. En 2023, les taux de fréquence et de gravité étaient respectivement de 3,11 % et 0,04 %. En 2023, les arrêts maladie ont représenté 13 546 jours ouvrables (2,3 % du nombre total de jours ouvrables) et les jours d'absence pour accident du travail/trajet ou maladie ont représenté 758 jours ouvrables (0,13 % du nombre total de jours ouvrables) :

#### SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

	2022		2023	
	Nombre de jours ouvrables	Ratio*	Nombre de jours ouvrables	Ratio*
Jours d'absence pour accident du travail	278	0,05 %	779	0,13 %
Jours perdus pour problèmes de santé d'origine professionnelle et décès pour cause de maladie <sup>(1)</sup>	0	0,00 %	0	0,00 %
Jours perdus pour maladie professionnelle	0	0,00 %	0,0 %	0,0 %
Jours d'absence pour arrêt maladie	13 157	2,10	13 415	2,30 %
Jours perdus pour maladie mentale liée au travail	0	0,00 %	130	0,00 %
Jours d'absence pour événements personnels ou familiaux	4 752	0,80 %	3 262	0,55 %
Total	18 187	2,96 %	17 586	2,96 %

\* Le taux d'absentéisme est calculé en jours ouvrables : nombre total de jours manqués (absentéisme) en 2023/(nombre moyen de jours ouvrables 2023 X effectif moyen 2023).

(1) Nombre de cas de mauvaise santé liés au travail pouvant être enregistrés, soumis à des restrictions légales en matière de collecte de données.

3. 3.2 Rapport de durabilité

**3.2.3.A.17 MÉTRIQUES DE L'ÉQUILIBRE ENTRE VIE PROFESSIONNELLE ET VIE PRIVÉE (ESRS S1-15)**

Tous les collaborateurs ont droit à un congé pour raisons familiales dans le cadre de la politique sociale et/ou des conventions collectives.

	2023
Pourcentage de collaborateurs autorisés à prendre un congé pour raisons familiales	100 %
Pourcentage de collaborateurs éligibles ayant pris un congé pour raisons familiales	6,6 %
Proportion de collaboratrices	7,2 %
Proportion de collaborateurs	5,8 %

Les congés pour raisons familiales comprennent le congé de maternité, le congé de paternité, le congé parental et le congé proche aidant, prévus par la législation nationale ou les conventions collectives. Aux fins de la présente norme, ces concepts sont définis comme suit :

- (a) le congé de maternité (également appelé congé de grossesse) : congé protégé par l'emploi accordé aux femmes salariées directement au moment de l'accouchement (ou, dans certains pays, de l'adoption) ;
- (b) congé de paternité : congé du travail pour les pères ou, lorsque et dans la mesure où la législation nationale le reconnaît, pour les seconds parents équivalents, à l'occasion de la naissance ou de l'adoption d'un enfant, dans le but d'en prendre soin ;
- (c) congé parental : congé accordé aux parents à l'occasion de la naissance ou de l'adoption d'un enfant pour s'occuper de celui-ci, tel que défini par chaque État membre ; et
- (d) congé proche aidant : congé accordé aux travailleurs pour fournir des soins personnels ou une aide à un parent, ou à une personne vivant sous le même toit, qui a besoin de soins ou d'une aide importants pour une raison médicale grave, tel que défini par chaque État membre.

**3.2.3.A.18 INDICATEURS DE RÉMUNÉRATION (ÉCART DE RÉMUNÉRATION ET RÉMUNÉRATION TOTALE) (ESRS S1-16)**

[RATIO RÉMUNÉRATION MOYENNE HOMME/FEMME]

Effectif au 31 décembre 2023 :

	2022	2023
Niveau Direction <sup>(1)</sup>	138,5 %	140,8 %
Niveau intermédiaire de direction	111,1 %	109,3 %
Autres niveaux	109,5 %	110,7 %

**ÉCART DE RÉMUNÉRATION NON AJUSTÉ ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES**

L'écart de rémunération non ajusté entre les hommes et les femmes au sein du Groupe URW, calculé comme la différence entre le salaire horaire moyen des hommes et le salaire horaire moyen des femmes, exprimé en pourcentage du salaire horaire moyen des hommes, est de 23,9 %. Cet écart de rémunération s'explique en grande partie par une proportion plus élevée d'hommes aux postes de direction et de femmes aux postes de soutien et opérationnels. Si l'on calcule l'écart de rémunération ajusté par niveau d'emploi, l'écart moyen se réduit à 4,3 %. Grâce aux progrès réalisés en matière de promotion et d'embauche de femmes dirigeantes, ainsi qu'à la Politique de Rémunération mise en place, le Groupe est convaincu que l'écart de rémunération non ajusté entre les hommes et les femmes continuera à se réduire dans les années à venir<sup>(2)</sup>.

**RATIO DE RÉMUNÉRATION TOTALE**

Le ratio de rémunération totale est présenté dans la Section 2.3.2. Rapport de rémunération des mandataires sociaux.

(1) Exclusion des membres du Directoire pour permettre une comparaison à périmètre constant avec les données de 2022.

(2) Des informations détaillées sur le Royaume-Uni sont disponibles dans les UK Gender Pay Gap Reports publiés par URW à l'adresse suivante: <https://www.urw.com/en/careers/working-together/diversity-and-inclusion>.

**3.2.3.A.19 CAS, PLAINTES ET INCIDENCES GRAVES EN MATIÈRE DE DROITS DE L'HOMME (ESRS S1-17)**

En 2023, il n'y a pas eu d'incidents, de plaintes ou d'impacts graves en lien avec les droits humains au sein des activités d'URW et de son personnel. URW s'efforce de renforcer en permanence sa prévention et ses mécanismes internes ainsi que son engagement en faveur des droits humains. Le Groupe exerce ses activités dans des zones géographiques telles que l'Union européenne, le Royaume-Uni et les États-Unis, qui offrent des protections strictes en matière de droits humains. Ces juridictions disposent de réglementations et de normes strictes auxquelles le Groupe adhère, garantissant ainsi le respect et la protection des droits de toutes les personnes impliquées dans ses activités. L'approche proactive d'URW et son adhésion à ces normes exigeantes, complétées par la Politique Droits Humains et la Politique de lutte contre l'esclavage et la traite des êtres humains d'URW, ont permis au Groupe de maintenir un bilan solide en matière de droits humains.

**3.2.3.B TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR (ESRS S2)**

**3.2.3.B.1 INTÉRÊTS ET POINTS DE VUE DES PARTIES INTÉRESSÉES (ESRS 2 SBM-2)**

Dans l'écosystème opérationnel d'URW, les travailleurs de la chaîne de valeur jouent un rôle central. Ces personnes comprennent le personnel des fournisseurs directs d'URW et, dans une moindre mesure, les collaborateurs des magasins des locataires au sein des centres d'URW. Leurs fonctions sont variées et couvrent les différentes activités d'URW, de la phase de construction à la phase d'entretien. Elles participent également aux services fournis dans les magasins situés dans les centres d'URW, contribuant ainsi à l'expérience commerciale dynamique qui fait la réputation d'URW.

Conformément à l'approche d'URW en matière d'esclavage moderne et de droits humains, URW s'engage à exclure tout cas de travail forcé ou de travail des enfants au sein de sa chaîne d'approvisionnement. URW croit en la dignité du travail et adhère strictement aux principes des droits humains.

Les intérêts identifiés pour les travailleurs de la chaîne de valeur d'URW sont multiples. Ils comprennent non seulement la mise en place de conditions de travail équitables, mais aussi le déploiement de mesures de santé et de sécurité. Avant tout, ils intègrent l'engagement d'URW en faveur de l'éradication du travail forcé ou du travail des enfants.

Si la participation des travailleurs de la chaîne de valeur aux activités d'URW peut être indirecte, leur contribution au succès d'URW est directe et importante. C'est pourquoi URW s'efforce de veiller à ce que leurs droits et intérêts soient toujours protégés et respectés. Pour plus d'informations sur l'approche d'URW à l'égard de ses fournisseurs et partenaires commerciaux, y compris leurs collaborateurs, veuillez consulter la Section 3.2.4.D Gestion des relations avec les fournisseurs.

### 3.2.3.B.2 INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS ET INTERACTION AVEC LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE (ESRS 2 SBM -3)

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

Comme expliqué aux Sections 3.2.1.C.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur et 3.2.1.C.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique, URW interagit avec un large éventail de travailleurs de la chaîne de valeur. Ils peuvent être classés dans les catégories suivantes :

- Les travailleurs de la chaîne de valeur d'URW en amont : ce groupe comprend les ouvriers du bâtiment, les architectes et les ingénieurs qui participent à la construction et à la conception des actifs d'URW. Il comprend également les fournisseurs qui apportent les matériaux nécessaires à la construction et à l'entretien. En 2023, les mécanismes applicables d'URW se concentrent principalement sur cette catégorie de collaborateurs de la chaîne de valeur ; et
- Les travailleurs de la chaîne de valeur d'URW en aval : il s'agit principalement des personnes qui travaillent dans les magasins de détail opérant dans les centres commerciaux d'URW. Elles jouent un rôle crucial en attirant les clients et en garantissant une expérience d'achat dynamique. En outre, les prestataires de services logistiques et de distribution qui assurent l'activité harmonieuse des magasins de détail entrent dans cette catégorie.

### A. CARTOGRAPHIE DES RISQUES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

URW s'engage à protéger les droits humains, la santé, la sécurité et à prévenir l'esclavage moderne dans sa chaîne de valeur. Pour renforcer son approche de l'approvisionnement responsable, URW a établi une cartographie des risques liés au développement durable dans sa chaîne d'approvisionnement en 2021. Cette cartographie permet à URW de comprendre et de lister les principaux risques liés au développement durable dans sa chaîne de valeur en amont. Elle permet au Groupe de définir et de mettre en œuvre des plans d'action pour gérer ces risques. La cartographie a été conçue avec des consultants externes spécialisés et a impliqué des représentants clés des fonctions à fort volume d'achats (comme les équipes de développement ou les équipes techniques), ainsi que l'équipe de conformité du Groupe. La cartographie couvre environ 10 catégories d'achats clés relevant de 11 catégories de risques (consommation de ressources, pollution, production de déchets, changement climatique, biodiversité, travail illégal/forcé, discrimination/harcèlement, temps de travail/salaire, santé et sécurité, protection des données, corruption), et fait une distinction entre les pays. Cette cartographie intègre celle des principales mesures de gestion des risques principaux déjà en place au sein du Groupe. L'analyse de double matérialité menée en 2023 a intégré la cartographie.

### B. GESTION DES RISQUES

URW s'est engagé à gérer les impacts matériels, les risques et les opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur par le biais d'un ensemble de politiques complémentaires (voir la Section 3.2.3.B.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur). L'approche du Groupe en matière d'évaluation des risques et de diligence raisonnable repose sur l'évaluation de toute violation en matière de corruption, de traite des êtres humains et d'esclavage moderne. Tous les signaux d'alerte identifiés sont transmis au service Conformité. L'audit interne évalue régulièrement l'application correcte des conditions générales d'achat et, le cas échéant, de la clause de la charte Achats Responsables, dans les contrats, ainsi que la diligence raisonnable exercée sur les fournisseurs.

Sur le plan géographique, URW exerce ses activités dans 13 pays en Europe et aux États-Unis. Chacune de ces régions possède ses propres lois et réglementations en matière de travail, et URW s'engage à respecter toutes les lois et normes locales dans le cadre de ses activités. Les politiques d'URW relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur garantissent qu'au-delà du respect des lois et réglementations, le Groupe s'efforce de garantir les droits humains et la prévention de tout cas de travail forcé et de travail des enfants.

Les matières premières et les produits de base utilisés dans les activités d'URW sont principalement liés aux secteurs de l'immobilier et du commerce, y compris les matériaux de construction pour la construction et l'entretien des centres commerciaux, ainsi que les marchandises vendues par les magasins de vente au détail au sein des centres. Veuillez consulter les résultats de l'analyse de double matérialité d'URW à la Section 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants, ainsi que la Section 3.2.2.F.2 Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire.

### 3.2.3.B.3 POLITIQUES RELATIVES AUX TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR (ESRS S2-1)

L'approche d'URW à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur s'incarne dans un ensemble interconnecté de politiques sur les droits humains, l'esclavage moderne, l'approvisionnement responsable et la santé et la sécurité, qui tiennent compte de l'engagement d'URW à respecter les normes les plus strictes dans ces domaines.

### A. DROITS HUMAINS

Le Groupe reconnaît que ses activités peuvent avoir un impact direct et indirect sur les droits humains et s'engage à faire tout ce qui est raisonnablement possible pour anticiper et atténuer les risques, ainsi que pour apporter une contribution positive aux communautés dans lesquelles URW opère. La Politique Droits Humains d'URW (voir la dernière version sur le site Internet d'URW) a renforcé l'engagement pris en 2004 en signant le Pacte mondial des Nations unies. Elle s'applique à tous les collaborateurs, entités et activités d'URW, y compris les filiales et les *joint-ventures*. Les prestataires, les clients, les visiteurs, les fournisseurs et les partenaires commerciaux doivent être traités équitablement, conformément aux principes de la politique. Le Groupe s'attache à faire respecter les principes des droits humains tout au long de sa chaîne d'approvisionnement, depuis le siège de l'entreprise jusqu'aux sites des projets individuels, en veillant à la cohérence et à l'alignement sur ses valeurs fondamentales.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

La politique se fonde et s'aligne sur les textes et grands principes internationaux relatifs aux droits humains<sup>(1)</sup>.

Pour garantir la protection des droits humains dans sa chaîne de valeur, URW aborde la question par le biais de mécanismes complémentaires de diligence raisonnable qui contribuent à l'identification des risques liés au développement durable (y compris les risques sociaux et les risques liés aux droits humains) dans ses différentes catégories d'achat et, le cas échéant, les traite par des mesures correctives. Par exemple, les principaux appels d'offres sont soumis à un processus de sélection *Know your partner*, et tous les contrats requièrent l'acceptation des CGA du Groupe, y compris les dispositions relatives aux droits humains et aux normes de travail basées sur les conventions de l'Organisation internationale du travail et les normes internationales en matière de droits humains. Tout particulièrement au Royaume-Uni, URW applique une grille de notation dans le cadre de son processus d'audit préalable en matière d'esclavage moderne, basée sur un questionnaire spécifique permettant d'évaluer les fournisseurs en fonction de multiples critères relatifs aux sous-traitants, à l'esclavage moderne et aux droits du travail. Le Groupe vise à accroître continuellement son niveau de vigilance et à renforcer ses procédures pour identifier, prévenir, atténuer et remédier à tout impact sur les droits humains dans sa chaîne d'approvisionnement.

## B. ESCLAVAGE MODERNE ET TRAITE DES ÊTRES HUMAINS

Bien que, comme l'indiquent les conclusions du *Global Slavery Index*, les pays dans lesquels le Groupe URW opère actuellement soient classés comme faibles à modérés en termes de risques d'incidences d'esclavage moderne (par rapport à d'autres zones géographiques), la Politique de lutte contre l'esclavage et la traite des êtres humains d'URW décrit une approche de tolérance zéro à l'égard de toutes les formes modernes d'esclavage et de traite des êtres humains, ce qui témoigne de l'engagement d'URW à agir de manière éthique et avec intégrité dans toutes ses relations d'affaires. URW entend prendre des mesures pour identifier, comprendre et traiter les risques de travail forcé et de traite des êtres humains dans toutes ses activités et chaînes d'approvisionnement, ainsi que pour sensibiliser ses partenaires commerciaux et exercer une diligence raisonnable nécessaire sur sa chaîne d'approvisionnement. Le Groupe fait tout ce qui est raisonnablement possible pour mettre en œuvre et appliquer des systèmes et des contrôles efficaces afin d'atténuer les cas de travail forcé et de traite des êtres humains dans l'ensemble des activités d'URW ou dans toutes ses chaînes d'approvisionnement.

Les contrats d'approvisionnement « standard » utilisés par URW comprennent des dispositions qui visent spécifiquement à lutter contre le risque de toutes les formes modernes d'esclavage et de traite des êtres humains dans la chaîne d'approvisionnement d'URW. Outre les clauses imposées par les conditions générales d'achat (comme indiqué à la Section 3.2.4.D Gestion des relations avec les fournisseurs), les standards de contrats comprennent également des clauses qui peuvent obliger un soumissionnaire à :

- (a) préciser les méthodes de gestion de chaque sous-traitant (telles que le suivi du projet et la réception des travaux) ;
- (b) dresser la liste des sous-traitants (avec le nom de chaque entreprise, le prix d'achat, le prix de vente et les services fournis) ;
- (c) décrire sa méthodologie pour la mise en œuvre du contrat et les différents outils pour utiliser au mieux les ressources humaines (y compris des commentaires sur les changements internes et/ou géographiques, la proximité des autres sites du soumissionnaire, etc.) ;
- (d) présenter ses programmes de formation professionnelle et autres, y compris le calendrier, l'organisation et la fréquence de ces formations ;
- (e) expliquer sa politique d'intégration des personnes difficiles à placer qui rencontrent des problèmes sociaux ou professionnels ;
- (f) fournir des détails sur ses coûts de ressources humaines (tels que les salaires horaires et le nombre total d'heures par mois/année et la confirmation que tous les collaborateurs perçoivent le salaire minimum légal et bénéficient d'avantages sociaux) ; et
- (g) signaler toute préoccupation ou infraction via l'*Integrity Line* d'URW qui est mentionnée dans tous les contrats conclus entre URW et ses fournisseurs de biens et de services.

De plus amples informations sont disponibles dans les déclarations d'URW sur l'esclavage moderne, sur son site Internet institutionnel<sup>(2)</sup> ainsi que sur les registres publics en Australie<sup>(3)</sup> et au Royaume-Uni<sup>(4)</sup>.

## C. APPROVISIONNEMENT RESPONSABLE

La Charte Achats Responsables d'URW est un élément clé de l'approche d'URW en matière d'achats responsables. Elle vise à tirer parti des opportunités et à prendre des mesures d'atténuation des risques liés à la passation de marchés de produits et de services. La charte est destinée à être partagée avec tous les fournisseurs et est complétée par d'autres actions en fonction des catégories d'achat. Elle aide URW à assurer que les fournisseurs du Groupe adhèrent aux mêmes normes élevées en matière de droits humains et d'esclavage moderne, en référence directe aux textes internationaux applicables<sup>(5)</sup>. Outre les principes énoncés en matière de droits humains et de normes de travail, la charte aborde les thèmes de l'éthique et de l'intégrité des affaires, ainsi que des normes et performances environnementales. Elle offre également aux parties prenantes externes de la chaîne de valeur un accès ouvert et direct au principal mécanisme de règlement des griefs du Groupe, sous la forme de l'*Integrity Line*, qui indique clairement que la procédure d'alerte du Groupe garantit qu'URW n'exercera aucune discrimination ni représailles à l'encontre d'un fournisseur ou d'une personne qui signale des violations présumées des lois applicables en toute bonne foi et avec la précision appropriée, que ces informations s'avèrent ou non exactes, ou qui coopère à une enquête ou à une investigation concernant ces violations. Le dénonciateur ne fera pas l'objet de représailles et bénéficiera de la réglementation locale applicable en matière de protection des dénonciateurs.

(1) La Charte internationale des droits humains (Déclaration universelle des droits humains, Pacte international relatif aux droits civils et politiques et Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels), le Pacte mondial des Nations unies, les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, les principes directeurs des Nations unies, la déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail, les conventions fondamentales de l'OIT, la Convention des Nations unies relative aux droits de l'enfant, les principes des Nations unies sur l'autonomisation des femmes, les normes de conduite pour les entreprises ainsi que la déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones.

(2) <https://www.urw.com/fr-fr/rse/documents-rse>, voir la section consacrée aux déclarations sur l'esclavage moderne.

(3) <https://modernslaveryregister.gov.au/statements/> – chercher « Unibail-Rodamco-Westfield Group ».

(4) <https://modern-slavery-statement-registry.service.gov.uk/search> – chercher « Westfield Europe Limited ».

(5) Le Pacte mondial des Nations unies, aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits humains et aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.

### Viparis

Pour atteindre ses objectifs, Viparis construit de véritables partenariats avec ses prestataires de services, l'achat responsable étant un levier essentiel vers une activité durable. Viparis applique une charte fournisseurs dans son appel d'offres, complétée en 2023 par une nouvelle politique d'achats responsables, exigeant des fournisseurs un strict respect des législations, notamment en matière de droit du travail, de sécurité, de santé, de diversité, d'inclusion et d'équité, et d'environnement. Viparis, fortement ancrée en Île-de-France et dont l'activité nécessite une grande réactivité, a des fournisseurs presque exclusivement locaux, et une proportion importante de PME. Ce type d'approvisionnement permet d'atténuer les risques liés aux violations des droits humains. De plus, Viparis exige que les appels d'offres soient évalués à l'aide d'un questionnaire RSE, afin de pondérer la note RSE dans les appels d'offres : en 2023, la pondération des critères RSE dans les appels d'offres est passée de 15 % en 2022 à 20 %. Les appels d'offres sont également soumis à une sélection *Know your partner* et, pendant la durée du contrat, des évaluations de la RSE sont effectuées soit via un questionnaire interne, soit via Ecovadis, afin de coconstruire ensuite des plans d'action d'amélioration. De plus, grâce à sa certification ISO 20121, des audits annuels internes et externes sont réalisés et concernent régulièrement le processus d'achat. Pour renforcer l'intégration du développement durable dans ses achats, un collaborateur de l'équipe d'achat de Viparis a été entièrement formé aux achats responsables et a créé un cours de formation pour d'autres acheteurs. Enfin, un audit sur le potentiel de l'économie sociale dans les achats de Viparis est en cours depuis 2022.

### URW Airports

La division *URW Airports* a mis en place un *Supplier Diversity Network Programme*<sup>(1)</sup> afin d'aider des entreprises défavorisées du secteur aéroportuaire à accéder aux appels d'offres. La division s'efforce de se positionner comme un catalyseur d'avancement et de croissance pour les personnes de couleur, les femmes, les personnes LGBTQ, les entrepreneurs et les entreprises issus de communautés historiquement marginalisées en défendant, en soutenant directement et en développant une participation diversifiée et de nouvelles opportunités au sein de ses activités, de l'industrie aéroportuaire et des communautés au sein desquelles *URW Airports* opère. L'objectif principal pour *URW Airports* est d'investir et de développer des partenariats afin d'accroître le nombre de participants issus de la diversité et des minorités, qu'ils soient nouveaux, émergents ou établis, à tous les niveaux de son activité, qu'il s'agisse de son activité locative, de la passation de contrats ou de partenariats commerciaux. La division s'efforce de cultiver une réserve de talents diversifiée dans l'ensemble de ses programmes, et de donner aux étudiants, aux collaborateurs et aux jeunes défavorisés les moyens de progresser dans leur carrière. Qu'il s'agisse de soutenir les anciens combattants avec *URW Serves* ou des partenariats uniques comme *Project Destined*, la division vise à soutenir de manière significative les causes les plus impactantes pour la communauté.

## D. SANTÉ ET SÉCURITÉ

La Déclaration sur la santé et la sécurité d'URW complète les politiques, procédures, pratiques et objectifs nationaux visant à préserver la santé et la sécurité des collaborateurs sur leur lieu de travail. Ce document explique comment URW s'efforce de protéger la santé et la sécurité de ses collaborateurs, de ses prestataires et, le cas échéant, des visiteurs de ses centres commerciaux. Il fournit des informations et des orientations claires à toutes les parties impliquées dans les activités d'URW sur leurs rôles et responsabilités en matière de santé et de sécurité, ainsi que sur les initiatives mises en place pour les soutenir. Pour plus d'informations sur les politiques d'URW en matière de santé et sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur, veuillez consulter les Sections 3.2.2.C.3. Actions et ressources relatives à la pollution et 6.2.2.D Risques liés à la sécurité, à la santé et à la sûreté.

### SANTÉ ET SÉCURITÉ SUR LES CHANTIERS

La sécurité des chantiers est assurée contractuellement par les entreprises de construction nommées par le maître d'ouvrage : elles sont tenues dans le cadre de leur contrat d'appliquer les normes de sécurité en vigueur. Les équipes de maîtrise d'œuvre rédigent les descriptifs techniques remis aux entreprises lors du processus d'appel d'offres, ces descriptifs rappellent ces règles de sécurité et citent les normes en vigueur en matière de santé et sécurité. À la présentation des offres des entreprises, les équipes de maîtrise d'œuvre veillent à contrôler la conformité des offres par rapport aux descriptifs techniques et aux normes de sécurité. Les entreprises de construction ne répondant pas à ces exigences au travers de leurs offres sont exclues du processus d'adjudication.

Pendant la réalisation des travaux, un contrôle continu de ces aspects de santé et sécurité est réalisé par les équipes de maîtrise d'œuvre et se poursuit jusqu'à la réception des travaux. Dans plusieurs pays dans lesquels le Groupe exerce son activité, des coordinateurs sécurité et santé sont nommés. Ils sont rémunérés par le maître d'ouvrage pour assurer entre autres la coordination de la santé et de la sécurité avec l'ensemble des parties prenantes.

#### 3.2.3.B.4 PROCESSUS D'INTERACTION AU SUJET DES INCIDENCES AVEC LES TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR (ESRS S2-2)

URW utilise occasionnellement des sessions de communication et de formation pour engager et discuter avec ses travailleurs de la chaîne de valeur. Ces sessions visent à informer les travailleurs de l'impact de leurs actions et décisions sur l'environnement, la société et l'entreprise. Par exemple, URW cherche à faire valider que les collaborateurs, les travailleurs sur les sites de construction du Groupe et les salariés des centres, le cas échéant, aient bien le droit de travailler. Conformément aux politiques présentées à la Section 3.2.3.B.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur, URW attend de ses partenaires commerciaux et ses fournisseurs qu'ils luttent contre toute forme d'esclavage moderne, de violation des droits humains ou de problèmes de santé et de sécurité susceptibles d'avoir un impact sur les travailleurs de la chaîne de valeur ou leurs communautés.

URW utilise également des mécanismes de retour d'expérience pour permettre aux collaborateurs de la chaîne de valeur d'exprimer leurs préoccupations et leurs suggestions concernant l'impact de leur travail. Le principal mécanisme en place est l'accès direct au mécanisme de règlement des griefs d'URW, l'*Integrity Line*, ainsi qu'un accès aux équipes concernées qui gèrent les sites de construction.

(1) Plus d'informations est disponible à l'adresse suivante : <https://www.urwairports.com/community/> (en anglais uniquement).



### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### 3.2.3.B.5 PROCÉDURES VISANT À REMÉDIER AUX INCIDENCES NÉGATIVES ET CANAUX PERMETTANT AUX TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR DE FAIRE PART DE LEURS PRÉOCCUPATIONS (ESRS S2-3)

Le cadre et la politique de gestion des risques du Groupe (ERM) couvrent le respect des droits humains pour les travailleurs de la chaîne de valeur.

Comme indiqué dans la Politique Droits Humains, les risques liés aux droits humains sont pris en compte dans l'évaluation annuelle des risques du Groupe. L'objectif de diligence raisonnable d'URW en matière de droits humains est de garantir qu'URW identifie, évalue et traite efficacement les risques et impacts éventuels en matière de droits humains liés à ses activités, lorsqu'ils sont jugés nécessaires et importants dans le cadre d'une évaluation des risques. Elle s'appuie sur de multiples mécanismes internes complémentaires et vise à s'aligner sur les normes internationales pour promouvoir le respect des droits humains et faire valoir la responsabilité d'entreprise du Groupe. Les examens annuels des risques du Groupe portent sur les impacts sur les droits humains, notamment par le biais des risques liés aux ressources humaines et à la conformité. URW s'efforce de mener une analyse de matérialité couvrant toutes les activités du Groupe et les impacts éventuels sur les droits humains, en tenant compte des lois, réglementations et conditions sociopolitiques locales. En cas d'identification de risques et d'impacts potentiels en matière de droits humains liés à ses activités, à sa chaîne d'approvisionnement et à ses relations d'affaires, URW prendra des mesures raisonnables pour mettre en œuvre des actions correctives.

En outre, la Charte Achats Responsables souligne l'engagement du Groupe à traiter et à remédier aux impacts négatifs dans sa chaîne de valeur, puisqu'elle réitère l'accès complet des fournisseurs et de leurs collaborateurs à l'*Integrity Line* d'URW. Ce mécanisme de règlement des griefs constitue un canal confidentiel permettant aux travailleurs et à toutes les parties prenantes externes de signaler toute préoccupation ou violation du Code d'Éthique, des politiques d'URW ainsi que de toute législation applicable. Cela permet de s'assurer que tout impact négatif peut être rapidement identifié et traité par les équipes concernées.

Viparis met également en œuvre un système similaire avec son Code d'Éthique et son processus de dénonciation.

#### 3.2.3.B.6 ACTIONS CONCERNANT LES INCIDENCES IMPORTANTES SUR LES TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR, APPROCHES VISANT À GÉRER LES RISQUES IMPORTANTS ET À SAISIR LES OPPORTUNITÉS IMPORTANTES CONCERNANT LES TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR, ET EFFICACITÉ DE CES ACTIONS (ESRS S2-4)

Le Groupe s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue et cherche toujours des moyens d'améliorer les pratiques existantes et d'obtenir de meilleurs résultats pour les collaborateurs de sa chaîne de valeur. L'approche du Groupe pour identifier l'action nécessaire en réponse à un impact négatif important particulier, réel ou éventuel, fait partie du processus d'évaluation des risques du Groupe et repose sur les résultats de l'analyse de double matérialité. Ce processus comprenait la consultation des parties prenantes, l'analyse des tendances du secteur et la prise en compte des exigences réglementaires. La santé et la sécurité ainsi que la protection des droits humains des travailleurs de la chaîne de valeur, y compris l'identification et la prévention de tout cas d'esclavage moderne dans la chaîne de valeur de l'entreprise, sont les priorités identifiées.

## DROITS HUMAINS

La Politique Droits Humains fournit un cadre permettant d'identifier, de prévenir et de traiter les éventuelles violations des droits humains. En définissant clairement les pratiques et les comportements acceptables, elle contribue à garantir que tous les travailleurs sont traités avec dignité et respect, quel que soit leur rôle dans la chaîne de valeur. En outre, elle établit des mesures de responsabilisation, garantissant que toute violation est rapidement traitée et corrigée. En 2023, le déploiement de la Charte Achats Responsables, ainsi que la publication et la mise en œuvre de la Politique Droits Humains du Groupe ont contribué à préserver les droits des travailleurs de la chaîne de valeur.

## ESCLAVAGE MODERNE

Bien que les pays dans lesquels le Groupe URW opère actuellement soient considérés comme faibles à modérés en termes de risques de cas d'esclavage moderne (par rapport à d'autres zones géographiques), la prévalence des travailleurs étrangers dans l'industrie de la construction en général, et l'approvisionnement en matériaux et équipements à partir de zones mondiales à plus haut risque, rendent le Groupe URW plus sensible aux délits d'esclavage moderne, de servitude, de travail forcé, de recrutement trompeur de main-d'œuvre ou de services, de traite des personnes et des enfants, et d'autres infractions similaires survenant dans ses activités et ses chaînes d'approvisionnement.

URW s'est associé à *Stronger Together* pour développer une formation de haut niveau afin de lutter contre le risque de travail forcé. *Stronger Together* est une organisation à but non lucratif qui œuvre avec les entreprises pour lutter contre le travail forcé, la traite des êtres humains et d'autres formes d'exploitation cachée des travailleurs par des tiers. La formation a été dispensée pour la deuxième fois à toutes les équipes de direction au niveau de l'entreprise et des régions, ainsi qu'aux services les plus exposés du Groupe, tels que les équipes de construction, en anglais, en français et en allemand en 2023.

Dans le contexte britannique, URW a renforcé la formation de ses employés, de ses locataires et de ses fournisseurs de rang 1. Le Groupe a étendu la diligence raisonnable des partenaires commerciaux de Westfield en utilisant des questionnaires d'autoévaluation sur mesure pour les fournisseurs et les prestataires à haut risque afin de les évaluer en fonction de critères multiples liés aux sous-traitants, à l'esclavage moderne et aux droits du travail. Le Groupe s'efforce d'accroître en permanence son niveau de vigilance et de renforcer ses procédures afin d'identifier, de prévenir, d'atténuer et de corriger tout impact sur les droits de l'homme dans sa chaîne d'approvisionnement. Le Groupe a contribué à une étude de cas de l'industrie qui met en lumière les initiatives du secteur de la construction pour éradiquer l'esclavage moderne. L'objectif est de diffuser cette étude parmi les personnes influentes du secteur de l'immobilier, afin de favoriser le changement.

## SANTÉ ET SÉCURITÉ

En plus de ses mécanismes de prévention et d'atténuation visant à garantir la santé et la sécurité des collaborateurs de la chaîne de valeur dans les zones de contrôle du Groupe, URW a publié une déclaration sur la santé et la sécurité en 2023. Pour plus d'informations, veuillez consulter la Section 3.2.3.B.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur.

### 3.2.3.B.7 CIBLES LIÉES À LA GESTION DES INCIDENCES NÉGATIVES IMPORTANTES, À LA PROMOTION DES INCIDENCES POSITIVES ET À LA GESTION DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS (ESRS S2-5)

URW s'efforcera de renforcer les politiques existantes et les mécanismes sous-jacents. Ces politiques seront régulièrement revues et mises à jour afin de s'assurer qu'elles restent efficaces et pertinentes. URW s'efforcera d'améliorer ses mécanismes de diligence raisonnable en mettant l'accent sur les aspects liés à l'esclavage moderne et aux droits humains, ainsi que de renforcer son processus *Know Your Partner* afin de procéder à une meilleure vérification des nouveaux partenaires commerciaux et de surveiller les partenaires commerciaux actuels. Cela permettra d'identifier et d'atténuer les risques éventuels.

### 3.2.3.C COMMUNAUTÉS TOUCHÉES (ESRS S3)

Les communautés affectées par URW sont définies dans le contexte de l'activité d'URW, c'est-à-dire en tant qu'opérateur immobilier. Dans le contexte d'URW, les communautés affectées sont les communautés locales dont les actifs d'URW font partie intégrante.

En tant qu'opérateur de lieux durables qui réinventent le vivre-ensemble, URW a un rôle actif à jouer au sein des communautés dans lesquelles il opère. La réussite économique du Groupe repose sur une relation solide et des échanges réguliers avec ses parties prenantes que sont les locataires, les clients, les investisseurs, les communautés locales, les fournisseurs, les sous-traitants et les collaborateurs.

#### 3.2.3.C.1 INTÉRÊTS ET POINT DE VUE DES PARTIES INTÉRESSÉES (ESRS 2 SBM-2)

URW est profondément engagé dans l'intégration des communautés locales dans son modèle d'exploitation, tant pour les actifs en exploitation que pour les projets de développement.

Pour les actifs en exploitation, URW s'engage auprès de diverses parties prenantes locales via ses plans de résilience des territoires et son approche visant à générer un impact social positif. La résilience sociale est un concept complexe et multiforme qui implique la préparation aux dangers, la protection contre les risques et la promotion de conditions de vie stables. Les plans de résilience des territoires d'URW font partie intégrante de la stratégie sociale à long terme conçue au niveau de l'actif pour contribuer au développement de la communauté. Ces plans sont intégrés dans la gestion des actifs en exploitation d'URW, ce qui garantit que les intérêts des communautés locales sont pris en compte et privilégiés. En termes d'impact social, URW s'engage à surveiller et à améliorer son influence à l'échelle locale. En mesurant son impact social, URW s'efforce de comprendre les effets globaux de son travail et de collaborer avec les communautés locales pour parvenir à un plus grand changement. Ce processus est essentiel pour qu'URW puisse s'assurer que ses activités ne sont pas seulement rentables, mais aussi bénéfiques pour les communautés dans lesquelles elle opère.

En ce qui concerne les projets de développement, URW dispose d'une réserve importante d'actifs principalement à usage mixte, tels que Westfield Hamburg-Überseequartier<sup>(1)</sup>. Ces projets sont conçus pour régénérer les zones urbaines et moderniser les bâtiments afin de les rendre conformes aux principales normes de développement durable du secteur. Ce faisant, URW ne se contente pas d'améliorer l'environnement bâti, mais contribue également à la vitalité et au développement durable des communautés locales.

(1) Plus d'informations contextuelles sur le projet sont disponibles à l'adresse suivante: <https://www.ueberseequartier.de/en/> (en anglais).

(2) Le rapport d'impact est disponible à l'adresse suivante : <https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~/Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Files/Homepage/CSR/CSR-Documents/Impact-Study/20240115-URW-Rapport-Impact-Europe.pdf?h=362&w=625&revision=e2a9770c-4c69-4d40-b20a-61f4178e8be0>.

En outre, l'engagement d'URW en faveur du développement durable, comme en témoigne sa feuille de route *Better Places*, souligne encore son dévouement à l'intégration communautaire. En se fixant des objectifs environnementaux ambitieux (voir la Section 3.1 Feuille de route *Better Places*), URW veille à ce que ses activités soient non seulement rentables, mais aussi bénéfiques pour les communautés au sein desquelles elle opère. Par essence, l'intégration des communautés est au cœur du modèle d'affaires d'URW, influençant tout, de la gestion des actifs en exploitation à la planification et à l'exécution des projets de développement. Ces relations sont essentielles pour développer et exploiter des actifs répondant aux attentes des parties prenantes à tous les égards (voir la Section 3.2.1.C.2. Intérêts et points de vue des parties intéressées).

#### 3.2.3.C.2 INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS ET INTERACTION AVEC LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE (ESRS 2 SBM-3)

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

Comme expliqué aux Sections 3.2.1.C.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur et 3.2.1.C.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique, en tant qu'opérateur de lieux accueillants et inclusifs où des personnes de tous horizons se connectent, URW a identifié le fait d'avoir un impact positif sur les communautés comme une opportunité pour les destinations d'URW d'être des catalyseurs de la vitalité économique et sociale, en soutenant la cohésion sociale.

#### 3.2.3.C.3 POLITIQUES RELATIVES AUX COMMUNAUTÉS TOUCHÉES (ESRS S3-1)

URW est conscient de l'importance économique majeure de ses biens immobiliers. Outre son rôle dans l'aménagement du territoire, à travers la mise à disposition d'équipements publics et la construction de lieux uniques, emblématiques et bien connectés, URW assure également des fonctions essentielles au sein de l'écosystème local : URW contribue de plus en plus à la vitalité sociale et économique des communautés qu'il sert. URW génère un impact économique et social positif au sein de ses communautés par l'emploi, la formation et l'inclusion sociale :

- Moteur économique : Le Groupe vise à créer des milliers d'emplois directs ou indirects grâce à la construction et aux dépenses d'exploitation, et emplois indirects grâce au chiffre d'affaires des commerçants et aux activités des locataires et fournisseurs, aux impôts et taxes locales ; et
- Intégrateur social : Le Groupe s'emploie activement à maximiser son impact en développant des projets et des partenariats communautaires utiles qui soutiennent l'emploi, proposent des formations, favorisent l'inclusion sociale et améliorent l'accès à la santé et à la culture. En 2023, dans le cadre de la feuille de route *Better Places*, URW a développé pour la première fois une innovation et une méthodologie multidimensionnelle pour quantifier et qualifier l'impact des centres commerciaux d'URW en Europe. Cette étude, la première publiée dans le secteur de l'immobilier commercial dans l'UE, montre l'empreinte positive du Groupe sur les communautés et sur les citoyens dans leur vie quotidienne<sup>(2)</sup>.



### 3. 3.2 Rapport de durabilité

Afin de limiter les éventuels effets négatifs sur les communautés vivant autour de ses projets de développement, URW applique une charte chantier faible nuisance (*Consideration Construction Charter*)<sup>(1)</sup> comprenant des règles relatives à la gestion des déchets, aux niveaux sonores, aux règles de circulation ainsi qu'à la prévention de la pollution environnementale.

La Politique Droits Humains<sup>(2)</sup> souligne également l'engagement d'URW à générer un impact positif dans les communautés où il opère (voir Section 3.2.3.B.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur pour plus d'informations).

#### Viparis

En 2020, les résultats d'une étude<sup>(3)</sup> menée sur l'impact socio-économique de l'activité du Groupe en Île-de-France ont révélé que 30 000 emplois seraient soutenus par les événements et le tourisme générés par les activités de Viparis. En outre, Viparis agit en tant que partenaire économique au niveau local en s'approvisionnant auprès de fournisseurs presque exclusivement locaux et d'une majorité de PME. Viparis est également cofondateur de *French Event Booster*, une plateforme d'innovation destinée aux acteurs de l'événementiel et incubatrice de solutions d'avenir pour le secteur, dont certaines abordent les questions de développement durable (réutilisation des matériaux après un événement, suivi énergétique, service de mobilité écologique aux visiteurs...). Viparis participe à des actions avec des parties prenantes locales telles que des associations, des centres de loisirs, etc. Par exemple, en 2023, Viparis a organisé des défis avec une dimension de sensibilisation et de donation (LGBTQIA+, *Challenge against Hunger* (Défi contre la faim) ou AFM Telethon en 2023).

#### 3.2.3.C.4 PROCESSUS D'INTERACTION AU SUJET DES INCIDENCES AVEC LES COMMUNAUTÉS TOUCHÉES (ESRS S3-2)

La « résilience sociale » est la capacité d'une communauté à maintenir un climat socio-économique positif, en anticipant les incidents et les événements imprévus tout en contribuant à générer un impact positif sur son territoire. Elle est fondée sur la mise en place de relations locales fortes et à long terme permettant de comprendre les défis à relever par la communauté à laquelle les actifs appartiennent et de coordonner des réponses communes. En créant ce capital social et en réduisant les risques au sein de, ou émanant des communautés, la résilience est une composante intégrante de la performance économique des actifs, et demeure essentielle à leur croissance à long terme dans leur territoire.

Le plan de résilience des territoires est le plan d'action annuel découlant de la stratégie sociale à long terme conçue au niveau de l'actif pour contribuer au développement de la communauté et par ricochet, de l'actif lui-même.

Chaque année, les centres commerciaux détenus et gérés par le Groupe mettent à jour leur plan de résilience des territoires. Dans ce cadre, les directions des centres commerciaux ont mis à jour l'analyse approfondie des principaux problèmes rencontrés par leur communauté locale. Elles ont identifié les principales parties prenantes avec lesquelles travailler ou s'associer sur ces questions et ont échangé avec elles sur leur vision et leurs stratégies pour traiter ces difficultés. Les résultats de ces analyses ont été formalisés pour chaque actif afin de constituer une stratégie à long terme déclinée en projets coconstruits à court terme spécifiquement adaptés aux forces et aux faiblesses du territoire.

URW organise régulièrement des consultations avec des communautés locales pour ses plans de résilience mis en œuvre au niveau des actifs, ainsi que des réunions telles que les réunions du groupe consultatif sur la sécurité, les plans de transport annuels et les réunions sur l'accessibilité.

Pour les projets de développement, depuis les premières phases de la planification jusqu'aux étapes finales de la livraison, URW veille à ce que les communautés locales ne soient pas seulement prises en compte, mais activement consultées. Cette approche permet à URW de comprendre les besoins et les aspirations uniques de la communauté, garantissant ainsi que chaque projet est adapté à son contexte.

Outre le renforcement du dialogue avec les parties prenantes locales, ces processus permettent au Groupe et à chaque actif d'améliorer le suivi de son engagement local et d'accroître son impact positif pour les communautés et les territoires. Elle a également mis en lumière des pratiques innovantes locales qui seront étendues pour un impact multiplié.

#### Viparis

Viparis s'engage à discuter avec les parties prenantes locales, y compris les communautés locales. Des réunions de résidents sont organisées pour certains de ses sites, notamment lorsque des projets de construction sont en cours. Par exemple, pendant les travaux, des comités de résidents mensuels permettent un contact permanent entre Viparis et les résidents de Paris Expo Porte de Versailles. Lors des réunions du comité, Viparis est à l'écoute des besoins et des attentes des résidents, répond à leurs questions et leur fournit les informations qui les concernent.

#### 3.2.3.C.5 PROCÉDURES VISANT À REMÉDIER AUX INCIDENCES NÉGATIVES ET CANAUX PERMETTANT AUX COMMUNAUTÉS TOUCHÉES DE FAIRE PART DE LEURS PRÉOCCUPATIONS (ESRS S3-3)

URW considère l'impact sur les communautés locales comme une opportunité pour ses activités.

Tous les actifs en exploitation d'URW s'engagent régulièrement dans des consultations avec leurs communautés locales, comme expliqué à la Section 3.2.3.C.4 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés touchées.

(1) Voir <https://www.urw.com/fr-fr/rse/documents-rse>.

(2) Voir <https://www.urw.com/fr-fr/rse/documents-rse>.

(3) 10 ans d'impact positifs en Île-de-France – Unibail-Rodamco-Westfield au service de la transformation du territoire francilien, publié en 2020 : [https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~/o~Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Files/Homepage/PRESS-ROOM/Publication/20200817-URW-10-ans-d-impacts-positifs-en-ile-de-france\\_on-lyFR.ashx?la=fr-FR&revision=be4c894e-2847-4d24-b55d-66d9f5970e6e%23~:text=Un%2520engagement%2520C3%A0%2520utter%2520en%2520faveur%2520du%2520climat%2520!&text=Nous%2520minimisons%2520l%27impact%2520environnemental,construction%2520et%2520C3%A0%2520l%27exploitation.&text=A-fin%2520que%2520chaque%2520projet%2520de.de%2520certification%2520environnementale%2520BREEAM%2520FHQE](https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~/o~Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Files/Homepage/PRESS-ROOM/Publication/20200817-URW-10-ans-d-impacts-positifs-en-ile-de-france_on-lyFR.ashx?la=fr-FR&revision=be4c894e-2847-4d24-b55d-66d9f5970e6e%23~:text=Un%2520engagement%2520C3%A0%2520utter%2520en%2520faveur%2520du%2520climat%2520!&text=Nous%2520minimisons%2520l%27impact%2520environnemental,construction%2520et%2520C3%A0%2520l%27exploitation.&text=A-fin%2520que%2520chaque%2520projet%2520de.de%2520certification%2520environnementale%2520BREEAM%2520FHQE).

### 3.2.3.C.6 ACTIONS CONCERNANT LES INCIDENCES IMPORTANTES SUR LES COMMUNAUTÉS TOUCHÉES, APPROCHES VISANT À GÉRER LES RISQUES IMPORTANTS ET À SAISIR LES OPPORTUNITÉS IMPORTANTES CONCERNANT LES COMMUNAUTÉS TOUCHÉES, ET EFFICACITÉ DE CES ACTIONS (ESRS S3-4)

En 2023, URW est parvenu à réaliser les actions clés suivantes :

- Une large majorité des centres ont soutenu au moins une association caritative locale ou un projet à long terme parrainé par une ONG ;
- 787 initiatives à visée sociale ou environnementale ont été menées dans les centres du Groupe à travers la mise en place d'espaces, de collecte de matériels ou de dons, et d'événements éducatifs ;
- En 2023, URW a fait don d'environ 13 M€ et a soutenu près de 600 organisations caritatives et organisations non gouvernementales (ONG) sur des sujets tels que l'emploi et la formation, l'inclusion sociale et l'environnement ;
- Les ateliers *URW for Jobs* organisés dans plus de la moitié des centres commerciaux d'Europe continentale, du Royaume-Uni et des États-Unis ont permis la création de plus de 2 600 emplois et formations qualifiantes via le programme et plus de 6 000 heures de formation fournies ; et
- Le lancement du programme de volontariat du Groupe (voir Section 3.2.3.A.3 Politiques liées aux effectifs du Groupe).

Exemples concrets de projets de résilience des territoires déjà en place :

- Westfield Stratford City a organisé un match de football pour les jeunes de Newham dans le but de nouer des relations et de prévenir la marginalisation des jeunes. L'événement a eu lieu le 26 octobre et a accueilli plus de 100 participants et spectateurs. La *Metropolitan Police*, le prestataire de sécurité Mitie, le *Safer Business Network*, le Parc olympique, l'équipe d'engagement des jeunes du *London Borough of Newham* et les collaborateurs d'URW figuraient parmi les parties prenantes de l'événement ;
- Centrum Černý Most, en coopération avec Kokoza, une entreprise spécialisée dans le compostage, a construit un jardin communautaire autour du centre. Il vise à promouvoir les communautés sociales, les économies vertes et un mode de vie sain, ainsi qu'à éduquer à l'écologie et à la faune et flore. 32 plates-bandes surélevées ont été mises à la disposition des voisins du centre pour qu'ils puissent cultiver des légumes, des petits fruits, des plantes et des herbes. En outre, le jardin est ouvert aux écoles locales et aux écoles maternelles dans le cadre de projets éducatifs. Par ailleurs, des ateliers réguliers axés sur l'écodurabilité sont organisés, de même que des rencontres et des initiatives individuelles. Le projet, dont l'objectif est de renforcer les relations au sein de la communauté et de sensibiliser à l'importance du compostage, est soutenu par la municipalité de Prague. L'inauguration a eu lieu en septembre 2023 ;
- Le magasin Tausch-Rausch de Pasing Arcaden est une initiative visant à renforcer la communauté du quartier et à encourager les gens à échanger les objets dont ils n'ont plus besoin au lieu de les jeter. Le concept du magasin durable permet aux gens d'apporter des vêtements, des jouets ou des livres usagés pour leur donner une seconde vie et éventuellement trouver aussi quelque chose pour eux-mêmes. Pour exprimer l'orientation durable du projet, concernant la décoration intérieure, les murs colorés utilisés pour une autre initiative ont été recyclés. Le magasin a reçu l'approbation de la communauté et a fait l'objet d'une couverture médiatique dans les journaux locaux ; et

- Westfield Mokotow, en coopération avec la fondation *Akcja Menstruacja*, a lancé une campagne visant à normaliser les thèmes relatifs à la menstruation et à faciliter l'accès des femmes aux produits d'hygiène menstruelle. 2 écoles et 1 hôpital ont été équipés de distributeurs de ces produits. Parallèlement, pour populariser le dépistage préventif chez les hommes, Westfield Mokotow a coopéré avec un centre de santé, MediPark, en organisant un concours « Moustache de Mokotow ». Les gagnants ont reçu 3 forfaits médicaux, dont un examen du cancer de la prostate, et des consultations médicales sur d'autres thèmes.

L'impact des projets de développement sur les communautés locales est illustré par le cas de Westfield Hamburg-Überseequartier. En 2023, URW a assuré les dernières phases avant l'ouverture de Westfield Hamburg-Überseequartier, son principal projet de développement en Europe. Construit sur une ancienne friche industrielle qui a nécessité un effort de dépollution et de restructuration à grande échelle sur 157 hectares, le projet illustre le positionnement d'URW en tant que partenaire des villes et entreprise motivée par l'impact qu'elle génère pour les communautés. Cosmopolite, ouvert et urbain, Westfield Hamburg-Überseequartier est un lieu unique en son genre. Il contribue non seulement à la revitalisation du paysage urbain, mais aussi à la création d'un lieu communautaire dynamique qui favorise l'interaction sociale et la croissance économique.

### 3.2.3.C.7 CIBLES LIÉES À LA GESTION DES INCIDENCES NÉGATIVES IMPORTANTES, À LA PROMOTION DES INCIDENCES POSITIVES ET À LA GESTION DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTES (ESRS S3-5)

Au-delà de 2023, le Groupe s'est engagé à continuer son rôle de catalyseur de l'impact économique et social avec un objectif de 15 000 personnes soutenues chaque année par la formation, l'inclusion sociale et les opportunités d'emploi. Les actions clés qui en découlent sont les suivantes :

- Poursuivre la mise en œuvre des plans de résilience des territoires pour les actifs du Groupe : s'appuyer sur la réalisation de 2020 visant à atteindre l'objectif de 100 % des actifs détenus et gérés dotés d'un Plan de résilience des territoires. Ils visent à renforcer la résilience des communautés dans lesquelles le Groupe est implanté grâce à une approche « globale » structurée, garantissant la mise en œuvre des stratégies les plus pertinentes en fonction des besoins locaux ;
- Contrôler l'impact économique, social et environnemental des centres commerciaux d'URW par le biais d'une évaluation d'impact spécifique<sup>(1)</sup> ;
- Organiser des programmes de développement des compétences et des événements de recrutement (par exemple, *URW for Jobs*) dans les actifs d'URW ; et
- Collaborer avec des partenaires spécialisés dans des programmes d'inclusion sociale et de santé, notamment en soutenant les associations caritatives et les ONG.

(1) Le rapport d'impact est disponible à l'adresse suivante : <https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~/~/Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Files/Homepage/CSR/CSR-Documents/Impact-Study/20240115-URW-Rapport-Impact-Europe.pdf?h=362&w=625&revision=e2a9770c-4c69-4d40-b20a-61f4178e8be0>.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### 3.2.3.D CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX (ESRS S4)

En tant qu'opérateur de lieux durables qui réinventent le vivre-ensemble, URW a un rôle clé à jouer vis-à-vis de ses clients et utilisateurs finaux tels que les visiteurs des destinations du Groupe et les locataires opérant dans ses actifs.

##### 3.2.3.D.1 INTÉRÊTS ET POINT DE VUE DES PARTIES INTÉRESSÉES (ESRS 2 SBM-2)

Avec des centaines de marques différentes représentées dans ses centres et 900 millions de visites chaque année dans le monde, la cartographie des consommateurs et des utilisateurs finaux est assez vaste. Par conséquent, ce thème est aussi indirectement lié à de nombreux autres, tels que les émissions de GES, la pollution, les droits humains, les achats responsables et la biodiversité.

##### 3.2.3.D.2 INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS ET INTERACTION AVEC LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE (ESRS 2 SBM-3)

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

Comme expliqué aux Sections 3.2.1.C.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur et 3.2.1.C.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique, URW intègre les visiteurs et les clients à sa stratégie et au modèle d'affaires de l'entreprise.

##### 3.2.3.D.3 POLITIQUES RELATIVES AUX CONSOMMATEURS ET AUX UTILISATEURS FINAUX (ESRS S4-1)

URW peut soutenir l'évolution durable du commerce de détail tout en répondant aux besoins changeants des consommateurs. L'entreprise s'engage à intégrer des informations sur le développement durable à chaque étape du parcours client tout en soutenant le développement et la promotion de l'offre durable des locataires, afin d'aider les clients à faire des choix plus éclairés via le *Sustainable Retail Index* lancé en 2023. Cette année, le Groupe a également décidé d'impliquer davantage les clients en leur proposant des expériences axées sur le développement durable, par le biais de la certification *Better Places* et du *Westfield Good Festival*. Pour plus d'informations sur ces nouvelles initiatives, veuillez consulter la Section 3.2.3.D.6 Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions.

##### 3.2.3.D.4 PROCESSUS D'INTERACTION AU SUJET DES INCIDENCES AVEC LES CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX (ESRS S4-2)

Pour comprendre les perceptions, les besoins et les attentes en termes de développement durable au sein des centres commerciaux du Groupe, URW mène des enquêtes auprès des clients avec la base de données de fidélisation depuis 2020 en se concentrant spécifiquement sur les thèmes liés au développement durable. Avec le *Westfield Brand Tracker*, URW suit également les perceptions et les attentes en matière de développement durable des personnes vivant dans les zones de chalandise des actifs de la marque Westfield, sur une base trimestrielle depuis le troisième trimestre 2022. Les principales conclusions et les résultats des 2 programmes sont exploités pour renforcer les actions de l'entreprise en faveur des clients.

La collaboration avec les commerçants est cruciale pour répondre aux besoins des clients en matière de production locale, de matériaux durables, d'initiatives locales et de partenariats avec des associations ou des acteurs locaux.

Les enquêtes annuelles de satisfaction des locataires dans chaque centre commercial ont été réalisées en 2023 en Europe continentale et au Royaume-Uni, afin de recueillir les retours d'expérience des locataires sur des thèmes clés tels que l'accessibilité, le *marketing*, la sécurité, le nettoyage, les services, le développement durable et la gestion du centre commercial. 61 % des locataires ont participé à l'enquête (5 400 réponses) et ont exprimé une satisfaction globale de 76 %.

L'application *Connect* d'URW améliore de façon significative la relation au quotidien des équipes des centres avec les locataires et les fournisseurs. Elle est régulièrement utilisée pour échanger avec les locataires et obtenir un retour d'informations de leur part, notamment concernant leur satisfaction à l'égard des nouveaux services ou événements. Lancée en 2016, l'application est actuellement utilisée dans une large majorité des centres commerciaux en Europe et aux États-Unis.

Ces échanges intenses et le travail continu pour améliorer la relation avec les locataires et les visiteurs viennent s'ajouter au label « 4 étoiles », qui garantit une expérience d'achat unique grâce à une gamme de 680 critères de référence portant sur les services et l'infrastructure. Ce label « 4 étoiles » a été maintenu en Europe en 2023, ainsi que le label équivalent appelé *Service with Style* aux États-Unis.

##### 3.2.3.D.5 PROCÉDURES VISANT À REMÉDIER AUX INCIDENCES NÉGATIVES ET CANAUX PERMETTANT AUX CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX DE FAIRE PART DE LEURS PRÉOCCUPATIONS (ESRS S4-3)

Outre les enquêtes de satisfaction utilisées pour évaluer l'opinion des locataires et des clients sur URW, le Groupe croit au maintien de lignes de communication ouvertes avec les consommateurs et les utilisateurs finaux. À cette fin, URW a mis en place plusieurs canaux leur permettant de faire part de leurs préoccupations. Parmi ceux-ci figurent des bureaux de service à la clientèle dans les biens immobiliers d'URW, des adresses e-mail réservées à cet effet et des plateformes de réseaux sociaux. Le Groupe veille à ce que toutes les préoccupations soient rapidement prises en compte et que le retour d'expérience soit utilisé pour améliorer ses activités et ses services.

### 3.2.3.D.6 ACTIONS CONCERNANT LES INCIDENCES IMPORTANTES SUR LES CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINALS, APPROCHES VISANT À GÉRER LES RISQUES IMPORTANTS ET À SAISIR LES OPPORTUNITÉS IMPORTANTES CONCERNANT LES CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINALS, ET EFFICACITÉ DE CES ACTIONS (ESRS S4-4)

Lancée en 2023, la certification *Better Places* d'URW offrira aux visiteurs une vue d'ensemble des performances de chaque actif en matière de développement durable. Pour créer la certification, le Groupe s'est associé à Bureau Veritas Solutions et s'est appuyé sur l'œil critique de WWF France pour définir 94 critères clés et une évaluation à 5 niveaux couvrant un large éventail de dimensions environnementales et sociales, notamment la santé et la sécurité, l'énergie et le climat, l'eau, les communautés, la mobilité, la biodiversité et les déchets.

Au-delà de la performance du Groupe, URW espère rester le partenaire privilégié des marques et des locataires qui sont eux-mêmes engagés dans la transition environnementale. Par conséquent, URW a également lancé le *Sustainable Retail Index* (indice du développement durable dans le commerce de détail). Développé en collaboration avec Good On You, une société internationale de notation des marques durables, et grâce à l'expertise critique de WWF France, le *Sustainable Retail Index* est une approche innovante et dynamique qui soutiendra l'évolution durable du commerce en fournissant des informations sur le parcours des détaillants en matière de développement durable. Ce nouvel outil apportera de la transparence et soutiendra l'évolution durable du commerce de détail. Le *Sustainable Retail Index* offre une vision dynamique des engagements, des ambitions et des performances des détaillants en matière de développement durable au niveau de l'entreprise, des produits et des activités des magasins. Les notations seront partagées chaque année au niveau du Groupe et des actifs, et intégrées dans la note globale de chaque centre commercial dans le cadre de la certification *Better Places*.

Ces programmes aident URW à répondre aux besoins des consommateurs en veillant à ce que l'offre du Groupe corresponde à leurs attentes toujours plus grandes en matière de lieux et de produits durables.

Pour répondre à cette demande, chaque centre commercial propose un large éventail d'expériences sur place, telles que le *Westfield Good Festival*. En 2023, 22 centres européens portant la marque Westfield ont organisé la première édition du *Westfield Good Festival*, un événement annuel phare conçu pour aider les clients à adopter la circularité et la consommation durable en combinant des expériences pour les invités, des conversations sur le *leadership* éclairé et d'autres activations avec des ONG et des groupes communautaires locaux. Il offre aux marques et aux détaillants un *forum* leur permettant de partager leurs parcours en matière de développement durable.

Par ailleurs, URW a signé un partenariat global avec WWF France comprenant un objectif clé de sensibilisation des visiteurs : ce partenariat permettra à URW de sensibiliser le public à la consommation responsable et aux missions de WWF et de l'encourager à soutenir activement les actions de protection de la nature et de la biodiversité. URW accueillera WWF France pour parler et communiquer dans ses centres Westfield lors d'événements clés comme le *Westfield Good Festival*.

En outre, URW s'est appuyé sur l'édition 2023 du *Westfield Grand Prix* pour rechercher et soutenir les nouveaux concepts et entreprises de premier ordre ou innovants axés sur le développement durable dans les centres du Groupe. En 2023, URW a élargi le *Westfield Grand Prix*, qui s'est déroulé au Royaume-Uni, en France, en Espagne, en Allemagne et en Autriche, et qui a reconnu et récompensé les champions du développement durable dans le commerce de détail de demain. Le Groupe avait lancé un appel à candidatures auprès de jeunes entreprises et de *start-ups* dans les domaines du commerce, des loisirs, de la restauration, du divertissement, de la santé et du bien-être ainsi que des services, dont les solutions facilitent une consommation responsable et un mode de vie durable.

### 3.2.3.D.7 CIBLES LIÉES À LA GESTION DES INCIDENCES NÉGATIVES IMPORTANTES, À LA PROMOTION DES INCIDENCES POSITIVES ET À LA GESTION DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS (ESRS S4-5)

L'objectif pour 2024 est d'obtenir la certification *Better Places* pour 10 actifs européens, et pour tous les actifs d'ici 2027. La certification *Better Places* intègre les résultats du *Sustainability Retail Index*, qu'URW prévoit de déployer à 100 % de ses revenus éligibles d'ici 2027. Les revenus éligibles sont basés sur les revenus des loyers minimums garantis provenant des secteurs de commerce suivants : vêtements de mode, vêtements de sport, bijoux, sacs, chaussures et accessoires, santé et beauté, maison, culture et technologie, alimentation et boissons. D'ici 2025, tous les actifs accueilleront au moins une campagne ou un événement annuel de sensibilisation au développement durable comme le *Westfield Good Festival*. Enfin, en 2024, le *Westfield Grand Prix* sera déployé dans un nouveau pays.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### 3.2.4 INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE – CONDUITE DES AFFAIRES (ESRS G1)

##### 3.2.4.A LE RÔLE DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE (ESRS 2 GOV-1)

Pour plus d'informations, veuillez consulter les sections 3.2.1.B.1.1 Composition des organes d'administration, de direction et de surveillance et leur accès à l'expertise et aux compétences en matière de développement durable et 2.2 Organes de direction et de contrôle.

##### 3.2.4.B DESCRIPTION DES PROCÉDURES D'IDENTIFICATION ET D'ÉVALUATION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTS (ESRS 2 IRO-1)

Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et l'identification des risques, veuillez consulter respectivement les Sections 3.2.1.D.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants et 6.1.2 Cadre de la gestion des risques du Groupe.

##### 3.2.4.C CULTURE D'ENTREPRISE ET POLITIQUES EN MATIÈRE DE CONDUITE DES AFFAIRES (ESRS G1-1)

L'éthique est l'une des valeurs fondamentales du Groupe qui s'engage, à travers son Code d'Éthique, à mener ses activités de manière éthique, transparente et juste.

Pour plus d'informations, veuillez consulter la section 2.4 Éthique et conformité au sein du Groupe URW. Pour plus d'informations sur l'approche d'URW concernant la gestion des données, veuillez consulter la Section 2.4.7 Protection des données.

Le Comité des Risques du Groupe soutient le développement d'une culture de gestion des risques au sein du Groupe, encourage une discussion ouverte sur les principaux risques, intègre la gestion des risques aux objectifs et au système de rémunération de l'entreprise, et crée une culture d'entreprise soucieuse de la gestion des risques à tous les niveaux.

Pour plus d'informations, veuillez consulter les Sections 2.4.4 Programme de conformité et 2.4.5 Programme Anti-Corruption.

##### 3.2.4.C.1 PROGRAMME ANTI-CORRUPTION (PAC)

Le Programme Anti-Corruption (PAC) du Groupe vise à prévenir et à lutter contre la corruption, le versement de pots-de-vin, ainsi que le trafic d'influence. Il a été conçu dans le but de veiller à la conformité au droit applicable, tel que la loi française Sapin II, la loi britannique anticorruption (*UK Bribery Act*) et la loi américaine sur les pratiques de corruption à l'étranger (*Foreign Corrupt Practices Act*). Le PAC s'appuie notamment sur une cartographie des risques relative aux diverses activités du Groupe dans ses différentes régions d'implantation, tels que l'environnement réglementaire ainsi que les opérations et les relations avec les tiers et les partenaires commerciaux. Le Directoire applique de façon stricte le principe de « tolérance zéro » du Groupe au regard des violations du PAC.

Pour plus d'informations, veuillez consulter la Section 2.4.5. Programme Anti-Corruption.

##### 3.2.4.C.2 PLATEFORME D'ALERTE : URW INTEGRITY LINE

Pour plus d'informations, veuillez consulter la sous-section « Plateforme d'alerte : URW Integrity Line » de la Section 2.4.4 Programme de conformité.

La Politique d'alerte du Groupe a été élaborée pour se conformer aux articles 6, 8 et 17 de la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite « Sapin II » ; réglementation applicable en matière de protection des données. Le suivi de cette politique est sous la responsabilité du DGC en collaboration avec le DC de URW NV pour la plateforme américaine.

Le Code d'Éthique de Viparis garantit que les collaborateurs et les partenaires commerciaux peuvent signaler une éventuelle infraction à son code de conduite et à la législation applicable par le biais d'un canal spécifique.



### 3.2.4.C.3 FORMATION

Afin de sensibiliser et d'ancrer la culture de la conformité dans le Groupe, une formation en ligne obligatoire portant sur l'éthique et la conformité, le Programme Anti-Corruption (PAC) et le trafic d'influence est dispensée aux salariés chaque année. Au 31 décembre 2023, 80 % des salariés du Groupe avaient suivi la formation en ligne. En complément de la formation en ligne, les départements les plus exposés, identifiés dans la cartographie des risques de corruption (investissement, développement, affaires publiques et achats) sont tenus de suivre une formation en présentiel. Plusieurs sessions de formation ont été organisées à travers le Groupe et animées par les Correspondants Conformité Locaux dans les langues locales. Enfin, une session de formation sur le PAC a été suivie par tous les membres du Conseil de surveillance, du Directoire et du Comité Exécutif. L'objectif consistait à présenter les mesures prises pour se conformer à la loi Sapin II.

Pour de plus amples informations, veuillez consulter la Section 2.4.5 Programme Anti-Corruption.

En ce qui concerne l'activité Congrès & Expositions, Viparis exerce en France un fort *leadership* sur le marché des centres d'exposition de la région parisienne, avec un processus de contrôle strict par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF). Les collaborateurs et dirigeants de Viparis sont tenus de suivre des formations régulières et un module annuel de formation en ligne sur l'éthique et le Programme Anti-Corruption de Viparis (PAC de Viparis), destinés à sensibiliser aux situations présentant un risque de corruption, ainsi qu'à guider et à expliquer comment se conformer au Code d'Éthique et au PAC. Viparis effectue des recherches appropriées sur ses futurs partenaires commerciaux afin d'évaluer leur exposition au risque de corruption. À cette fin, Viparis a défini une procédure intitulée *Know Your Partner* (KYP) qui définit les contrôles de *due diligence* à effectuer en fonction du profil de risque des partenaires commerciaux, et qui doivent être intégrés dans le processus d'achat de Viparis. Le PAC de Viparis, ses mesures connexes et leur mise en œuvre font l'objet d'un examen périodique aléatoire, afin d'évaluer et d'améliorer leur efficacité en matière de prévention et de détection de la corruption. Le Directeur de la Conformité peut à tout moment lancer les audits qu'il juge opportuns. Les rapports comprennent des plans de rectification et des mesures correctives, le cas échéant. Au moins 1 fois par an, le Comité Conformité de Viparis, le CODIR et le Comité d'Audit discutent de la mise en œuvre du PAC de Viparis.

### 3.2.4.D GESTION DES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS (ESRS G1-2)

La feuille de route du développement durable du Groupe s'étend sur un périmètre beaucoup plus large que le Groupe lui-même. En tant qu'acheteur majeur, URW est conscient de l'importance de porter les normes de son secteur et travaille à renforcer l'intégration du développement durable dans sa chaîne d'approvisionnement. Compte tenu de la taille de son portefeuille, le Groupe travaille avec un grand nombre de fournisseurs et sous-traitants, et veille à ne pas s'exposer au risque de ne dépendre que de quelques fournisseurs stratégiques. Le Groupe a élaboré une feuille de route Achats Responsables et a réalisé une cartographie des risques liés au développement durable dans sa chaîne d'approvisionnement en 2021. URW est devenu signataire du Pacte mondial des Nations Unies en 2004, s'engageant ainsi à adopter, faire respecter et mettre en œuvre dans sa sphère d'influence les dix principes universellement reconnus relatifs aux droits humains, au droit du travail, à la protection de l'environnement et à la lutte contre la corruption. En outre, URW publie chaque année une déclaration sur l'esclavage moderne disponible à l'adresse suivante : <https://modernslaveryregister.gov.au/>. En 2023, le Groupe a déployé une Charte Achats Responsables et une Politique Droits Humains couvrant ses interactions avec les fournisseurs.

#### 3.2.4.D.1 CARTOGRAPHIE DES ACHATS

Les achats d'URW peuvent être classés en 3 catégories :

- Les frais généraux, couvrant notamment les coûts de fonctionnement du siège, les déplacements professionnels, les honoraires de conseil et d'audit, la communication au niveau du Groupe et les relations publiques, l'informatique et d'autres frais administratifs. Cela concerne l'ensemble du personnel du Groupe et des sièges régionaux ;
- Les services liés à l'exploitation quotidienne des bâtiments tels que le nettoyage, la maintenance, la sécurité, la gestion des déchets, l'approvisionnement en énergie et en fluides, et les dépenses de marketing (OPEX payés par le propriétaire ou manager et dont la majeure partie est refacturée aux locataires sous forme de charges) ; et
- Travaux de construction capitalisés investis dans des biens immobiliers à 3 fins principales : nouveaux travaux de développement ou d'amélioration, travaux d'entretien ou de relocation (CAPEX payés par le propriétaire du bien immobilier) ; il s'agit principalement d'achats auprès de constructeurs, d'honoraires d'architectes, de créateurs et de bureaux d'études, ainsi que de primes d'assurance. Ils sont donc par essence des achats non délocalisables. Les coûts de construction capitalisés sont des dépenses non récurrentes liées à l'activité de développement.

Les achats sont principalement composés de dépenses consacrées à l'exploitation, à la construction et à la rénovation des actifs (la part des frais généraux dans les dépenses totales étant relativement faible). Ces charges, ainsi que les coûts de construction, portent principalement sur des services nécessitant une main-d'œuvre abondante. La majeure partie de la chaîne d'approvisionnement est composée d'entreprises locales ou de filiales qui soutiennent l'économie locale. En outre, dans la mesure du possible, les acheteurs privilégient les achats locaux dans la zone de chalandise des actifs du Groupe afin de contribuer à l'emploi et à l'économie des territoires locaux.

Veuillez consulter la Section 3.2.3.B.2 Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

#### 3.2.4.D.2 ACHATS RESPONSABLES

La stratégie d'achats d'URW vise à respecter les règles suivantes : équité, priorité accordée à la qualité de service, construction de partenariats durables, réduction des risques, et respect des réglementations en vigueur.

Outre les principes et règles détaillés dans les procédures du Groupe et le *Compliance Book* (et en particulier dans le Code d'Éthique et le Programme Anti-Corruption), tous les achats doivent se conformer au droit local applicable, et notamment au droit du travail et de l'environnement. Le droit local évoqué inclut notamment le respect de la loi britannique et de la loi australienne sur l'esclavage moderne (*Modern Slavery Act*) ou des clauses anti-discrimination aux États-Unis.

Pour assurer la bonne application de ces règles, dans le cadre d'un appel d'offres et pendant toute la période de validité d'un contrat, un fournisseur peut à tout moment contacter le Directeur de la Conformité Groupe et formuler une réclamation, conformément au dispositif de recueil d'alerte du Groupe. L'équipe d'audit interne d'URW effectue des contrôles réguliers au sein du Groupe pour veiller à la stricte application de la politique d'achats du Groupe.

En 2023, URW de été reconnu comme *leader* mondial pour son engagement avec ses fournisseurs sur le changement climatique. Il a été nommé au *Supplier Engagement Leaderboard 2022* par le *Carbon Disclosure Project* (CDP), organisation internationale à but non lucratif travaillant sur l'impact environnemental. URW a été classé dans les 8 % les mieux notées parmi les entreprises évaluées par le CDP.

De plus, en 2014, le Groupe a signé la charte française « Relations Fournisseurs Responsables », qui est issue d'une initiative menée par les autorités françaises. Cette charte, structurée autour de 10 engagements, vise à promouvoir les meilleures pratiques pour des achats plus responsables, et une relation plus équilibrée et de coopération des grandes entreprises envers leurs fournisseurs.

URW s'efforce de réduire les délais de paiement pour les petites et moyennes entreprises de sa chaîne d'approvisionnement, dans le cadre de son vaste engagement à favoriser des relations solides et mutuellement bénéfiques avec ses fournisseurs.

#### 3.2.4.D.3 CHARTE ACHATS RESPONSABLES ET APPROCHES LOCALES

À l'échelle du Groupe, URW a déployé, en 2023, une Charte Achats Responsables (la dernière version est disponible sur le site Internet d'URW) afin de définir clairement ses engagements et ses exigences vis-à-vis de ses fournisseurs directs et indirects, en termes de garanties des droits humains, de salaires adéquats, de santé et de sécurité, de critères de développement durable, de concurrence loyale, d'intégrité des affaires et de prévention de toute forme de corruption. La charte vise à offrir un cadre pour contrôler de manière appropriée les politiques des fournisseurs d'URW, leurs engagements et, le cas échéant, les mesures correctives adoptées. La charte a vocation à être un document contractuel entre URW et ses fournisseurs. Dans un souci de réciprocité, URW s'efforce également de se conformer à toutes les exigences énoncées dans cette charte, lorsqu'elles sont applicables à ses propres activités.

Certaines initiatives locales complètent la charte du Groupe :

- En Suède, depuis 2020, URW utilise le code de conduite des fournisseurs du secteur immobilier suédois, qui est appliqué dans ses processus d'achat pour son siège et ses actifs en exploitation afin de garantir un niveau minimum de développement durable et de responsabilité de la part de ses fournisseurs et de leurs sous-traitants. Les fournisseurs doivent signer et respecter le code de conduite qui comprend des exigences relatives à la préservation de l'environnement, à l'environnement de travail, aux conditions sociales, ainsi qu'à l'éthique et la conformité dans la conduite des affaires. De plus, les fournisseurs doivent répondre à un questionnaire autoévaluation afin de prouver qu'ils respectent le code de conduite. Ce questionnaire doit être mis à jour 1 fois par an. Une approche équivalente est adoptée pour les activités de construction ; et
- Au Royaume-Uni, URW applique une grille de notation basée sur un questionnaire détaillé afin d'étayer ses objectifs en matière de diligence raisonnable requise par la loi sur l'esclavage moderne. La grille de notation est composée de différents critères pondérés pour fournir une note et contribuer à une identification précoce des fournisseurs à risque. URW contrôle l'engagement des fournisseurs à respecter une série de critères lorsqu'ils fournissent des biens ou des services à URW.

Viparis utilise un équivalent de la Charte Achats Responsables d'URW, la charte Fournisseurs, dans ses relations avec les fournisseurs. En 2023, une politique d'Achats Responsables a été formalisée pour expliquer plus en détail les exigences envers les fournisseurs en matière d'éthique des affaires, de conformité, d'impacts sociaux et environnementaux. En outre, grâce à son code de conduite et à ses processus connexes, Viparis permet à ses partenaires commerciaux et à ses collaborateurs de signaler toute infraction. Pour plus d'informations sur l'approche de Viparis concernant les achats responsables, veuillez consulter la sous-section «Viparis» de la Section 3.2.3.B.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur.



#### 3.2.4.D.4 SÉLECTION DES FOURNISSEURS

En plus de la Charte Achats Responsables et des codes de conduite locaux en vigueur, URW accorde une attention particulière au choix de ses prestataires afin de s'assurer qu'ils respectent sa politique d'achats. Déployée à l'échelle du Groupe, la procédure d'achats garantit un prix optimal pour le meilleur niveau de service, tout en assurant un traitement équitable des fournisseurs/prestataires. Elle stipule que les prestataires de biens et de services doivent être sélectionnés de façon équitable et transparente, sur la base de critères objectifs et mesurables conformément à la procédure d'appel d'offres. Les partenaires commerciaux envisagés sont étudiés selon la procédure *Know Your Partner* du Groupe. Dans le cadre de cette « diligence raisonnable », le Groupe évalue toute violation en matière de mauvaise conduite environnementale, de corruption, d'emploi illégal de travailleurs migrants, de travail des enfants, de traite d'êtres humains et d'esclavage moderne, et toute alerte identifiée est transmise au service Conformité. De plus, ces aspects environnementaux et sociaux revêtent une importance particulière dans l'information du Groupe sur ses choix de prestataires.

Chaque étape du processus d'achat est accompagnée de pièces justificatives garantissant ainsi une parfaite traçabilité. En Europe et aux États-Unis, URW utilise des solutions numériques pour gérer les achats de services dans son portefeuille d'actifs. Ceci permet de renforcer et de sécuriser les procédures d'URW, d'élargir les partenariats établis avec les fournisseurs référencés, d'assurer la transparence nécessaire à toute décision d'achat, de mettre à la disposition des équipes opérationnelles des outils facilitant la sélection des prestataires, le partage des meilleures pratiques et la limitation des risques. Cette solution sécurise la gestion administrative de l'ensemble du cycle d'achats.

#### 3.2.4.D.5 INCLUSION DE CRITÈRES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES CLAUSES CONTRACTUELLES

Les Conditions générales d'achat (CGA) s'appliquent à tous les pays dans lesquels URW est implanté. Elles varient toutefois entre l'Europe continentale, le Royaume-Uni et les États-Unis en fonction des exigences locales. Une clause est aussi automatiquement incluse dans ces conditions, demandant aux fournisseurs de respecter les dispositions prévues par le Code d'Éthique du Groupe, et notamment de se conformer au droit applicable ; prévenir toutes formes de corruption et de discrimination ; respecter la dignité humaine et le travail des employés ; préserver l'environnement ; et signaler les pratiques qui enfreignent ces principes en ayant recours à la procédure de prise de contact prévue par le Groupe.

En Europe continentale, pour les actifs existants, il est demandé aux prestataires (notamment les sociétés de nettoyage, de maintenance multitechnique et de sécurité), de signer les CGA associées à tout contrat. Cela comprend une clause de développement durable couvrant l'ensemble des enjeux environnementaux, notamment l'amélioration de l'efficacité énergétique, la gestion responsable des déchets, l'utilisation de produits et matériaux respectueux de l'environnement, et garantissant le respect des droits sociaux et du travail, y compris le respect des normes et conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) et les réglementations locales en matière de droit du travail. Pour les projets en construction, les contrats signés avec les prestataires mentionnent que le Groupe et les sociétés qu'il contrôle s'engagent à réduire l'empreinte carbone de leurs projets, en particulier pendant la phase de développement des actifs. Une clause indique que les entreprises de construction impliquées dans des projets développés par le Groupe doivent prendre en compte l'impact carbone lors du choix des modes de construction, des matériaux, et des solutions techniques. Aussi, à chaque revue de projet, et à chaque choix de solution technique, un arbitrage concernant l'empreinte carbone des solutions proposées devra être soumis au Groupe. Les principes et plans d'actions retenus pour sélectionner des matériaux plus durables et avec un contenu carbone réduit sont précisés dans la Section 3.2.2.B.7 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci.

Au Royaume-Uni, le contrat de service type comporte un engagement à respecter toutes les lois pertinentes relatives à la sécurité, au travail et à l'environnement (y compris, de manière non restrictive, à la gestion des déchets et de l'eau), l'accréditation de gestion environnementale des sites (ISO 14001) et les bonnes pratiques dans ces domaines.

### 3. 3.2 Rapport de durabilité

Aux États-Unis, des clauses engageant les fournisseurs à ne se livrer, directement ou indirectement à aucune forme de trafic humain, d'esclavage, ou de travail forcé ou non volontaire.

En France, 2 fascicules liés aux CGA viennent renforcer les dispositions existantes en matière de développement durable, en précisant notamment les efforts et résultats attendus en matière de performance environnementale et sociale : un « fascicule des clauses environnementales » et un « fascicule insertion professionnelle ». Ce dernier, qui a été mis en place en 2018, invite les prestataires de services à favoriser l'intégration professionnelle des personnes éloignées du marché du travail. Il impose aux prestataires de services de s'engager et de faire des efforts importants dans ce domaine lorsqu'ils fournissent des services au sein des actifs du Groupe. Des objectifs spécifiques sont définis en concertation avec le Groupe, afin d'adapter les ambitions d'insertion professionnelle au périmètre et à l'activité de chacun, de manière à sécuriser de réels parcours professionnalisants ou qualifiants et à diversifier les canaux de recrutement. Ces ambitions sont régulièrement révisées. Dans ce fascicule, les prestataires s'engagent également à recruter la majorité de leur personnel directement dans les territoires proches du lieu d'exécution du contrat et à participer aux événements de recrutement URW *for Jobs* du Groupe (voir Section 3.2.3.C.6 Actions concernant les incidences importantes sur les communautés touchées, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions). Enfin, les prestataires signataires s'engagent à établir et transmettre au Groupe un bilan des actions et résultats obtenus en matière d'insertion professionnelle pour chacun des différents actifs du Groupe où ils opèrent.

#### 3.2.4.E PRÉVENTION ET DÉTECTION DE LA CORRUPTION ET DES POTS-DE-VIN (ESRS G1-3)

Le Groupe a mis en place des mécanismes internes solides pour anticiper, surveiller et contrer tout risque de pratiques pouvant constituer une corruption ou une fraude, tels que le Programme Anti-Corruption (PAC), le Programme anti-blanchiment d'argent et le Code d'Éthique du Groupe. En outre, tous les employés sont formés pour identifier et distinguer les situations susceptibles d'être associées à la corruption, en communiquant clairement le principe de tolérance zéro du Groupe en cas de violation.

Pour en savoir plus sur les politiques et les engagements du Groupe en matière de lutte contre la corruption, les pots-de-vin et la fraude, veuillez consulter les Sections 2.4 Éthique et conformité au sein du Groupe URW et 6.2.2.E.1 Réglementation et conformité.

Pour de plus amples informations, voir la section 2.4.5. Programme Anti-Corruption.

#### 3.2.4.F CAS AVÉRÉS DE CORRUPTION OU VERSEMENTS AVÉRÉS DE POTS-DE-VIN (ESRS G1-4)

Veuillez consulter la section 2.4.5 Programme Anti-Corruption pour plus d'informations sur l'approche d'URW.

Les sujets d'éthique et de corruption sont abordés dans le Code d'Éthique, le Programme Anti-Corruption et la Charte Fournisseurs de Viparis afin de prévenir et d'atténuer tout risque connexe. Le Directeur de la Conformité et le Comité Conformité de Viparis veillent tous deux à la mise en œuvre efficace de ces processus.

#### 3.2.4.G INFLUENCE POLITIQUE ET ACTIVITÉS DE LOBBYING (ESRS G1-5)

##### 3.2.4.G.1 RELATIONS AVEC LES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

Parmi les leaders mondiaux cotés de l'immobilier commercial, URW a la responsabilité de favoriser l'adoption de pratiques plus durables dans son secteur d'activité. Le Groupe est membre du Comité de développement durable de l'European Public Real Estate Association (EPRA). La mission du Comité de développement durable de l'EPRA est de « soutenir le secteur des entreprises foncières cotées à grâce à la plateforme EPRA, en jouant son rôle dans la transition internationale vers une économie durable à la fois du point de vue environnemental, sociétal et économique ». Le Président du Directoire d'URW est membre du conseil d'administration de l'EPRA. URW est également membre des Comités Reporting & Accounting, ainsi que Regulation & Taxation de l'EPRA.

Au niveau régional ou national, le Groupe est membre d'organisations professionnelles telles que la Fédération des acteurs du commerce dans les territoires (FACT) et sa Commission développement durable. En France, URW est également membre de l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et du Comité de développement durable de la Fédération Entreprises Immobilières (FEI).

En 2023, URW est devenu un membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), une initiative française positionnée comme un espace d'échange indépendant dans le secteur de l'immobilier sur les thèmes du développement durable. L'OID a pour objectif de contribuer à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, à travers un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

### 3.2.4.6.2 INFLUENCE POLITIQUE

L'influence politique du Groupe est strictement limitée à ce qui est autorisé par le Code d'Éthique et la Politique sur les contributions politiques applicable aux États-Unis et par les lois en vigueur. Toute activité de représentation et d'influence politique vise principalement à développer l'empreinte locale du Groupe, à mettre en avant l'économie locale et/ou à renforcer le réseau urbain et social, et s'aligne sur la feuille de route de développement durable *Better Places* du Groupe. URW met en œuvre une stratégie d'affaires publiques au niveau du Groupe en mettant l'accent sur l'inflation, les taxes, le commerce, la décarbonation afin de maintenir des conditions de concurrence équitables avec d'autres secteurs sur des réglementations. Aux États-Unis, l'engagement politique du Groupe couvre des thèmes principalement liés à la réduction de la criminalité organisée dans le commerce de détail, du sans-abrisme systémique et de la toxicomanie, ainsi que des mesures d'augmentation des impôts aux niveaux fédéral, étatique et local.

En Europe, toute forme de donation politique, de contribution en nature ou financière est strictement interdite par le Groupe. Aux États-Unis, URW dispose d'un réseau de lobbyistes<sup>(1)</sup> sous l'autorité de la Directrice Affaires Publiques, qui fournit des recommandations et permet à URW de faire des donations politiques sous le contrôle strict du Directeur Juridique des États-Unis, conformément aux lois applicables et aux politiques pertinentes d'URW et sur autorisation du Directeur Général Opérations États-Unis. En tant que société exerçant des activités aux États-Unis, URW n'a pas le droit, en vertu de la loi fédérale et des lois de certains États, d'apporter des contributions politiques, y compris des contributions en nature, et s'y abstient donc lorsque celles-ci sont interdites. En 2023, les contributions politiques d'URW aux États-Unis s'élevaient à 30 000 € au total.

Certaines donations caritatives spécifiques ou les parrainages ne sont effectués qu'avec des organisations caritatives et des entités enregistrées en vertu des lois locales applicables. La politique d'URW ne consiste pas à apporter un soutien financier, sous quelque forme que ce soit, à des partis politiques, des syndicats ou des organisations religieuses, sauf dans la mesure où cela est autorisé par la loi et pour des montants raisonnables. Les donations à des organisations caritatives, à des initiatives sans but lucratif ou à des projets sociaux comportent un risque de détournement de fonds ou d'actifs de valeur à des fins personnelles ou au profit d'un agent public ou d'une entité privée. Il convient donc d'être particulièrement prudent si une contribution à une entreprise est liée, d'une manière ou d'une autre, à un agent public. Toute donation excédant 15 000 €/\$/£ fait l'objet d'une validation préalable du Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable s'agissant des opérations en Europe ou du Directeur Général Opérations États-Unis. Une liste annuelle des contributions relevant du sponsoring et des donations est conservée et suivie au niveau du Groupe.

URW respecte strictement les exigences légales de déclaration et de publication annuelles des activités de lobbying françaises sur la plateforme spécifique de la Haute Autorité française pour la transparence de la vie publique (HATVP), par l'intermédiaire de sa filiale française Unibail Management SAS. (Pour plus d'informations sur les données publiées, veuillez consulter le site Internet d'HATVP<sup>(2)</sup>).

### 3.2.4.H PRATIQUES EN MATIÈRE DE PAIEMENT (ESRS G1-6)

Pour plus d'informations sur les pratiques d'URW en matière de paiement de ses fournisseurs, veuillez consulter la Section 5.8.1 Dates de paiement des fournisseurs et des clients.

(1) Données publiques disponibles via le lien suivant: <https://www.opensecrets.org/federal-lobbying/clients/summary?cycle=2023&id=D000070754>.

(2) Pour la HATVP, veuillez consulter le lien suivant: <https://www.hatvp.fr/fiche-organisation/?organisation=414878389##>; et le lien suivant pour le Registre de transparence de l'Union européenne, son équivalent pour l'UE : <https://ec.europa.eu/transparencyregister/public/consultation/searchControllerPager.do?declaration=unibail&search=search>.

### 3. 3.3 Financement vert des activités du Groupe

## 3.3 FINANCEMENT VERT DES ACTIVITÉS DU GROUPE

### 3.3.1 FINANCEMENTS INDEXÉS SUR DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PRÊTS, LIGNES DE CRÉDIT ET FINANCEMENTS HYPOTHÉCAIRES)

URW a une grande expérience sur le marché des financements avec objectifs de développement durable. Depuis 2017, le Groupe a démontré son engagement au service du développement durable au travers de ses financements indexés sur des objectifs de développement durable (« SL »), notamment :

- Une ligne de crédit SL de 650 M€ signée en avril 2017, la première ligne de crédit syndiqué SL ;
- Une ligne de crédit bilatérale SL de 400 M€ signée en mai 2018 ;
- Une ligne de crédit syndiqué SL de 3,1 Mds€ signée en avril 2021 – la plus grande<sup>(1)</sup> ligne de SL à avoir été accordée à un REIT en Europe ;
- 3,0 Mds€ de prêts bilatéraux avec objectifs de développement durable, lignes de crédit et financement hypothécaire<sup>(2)</sup> en 2022 et 2023 ; et
- Une ligne de crédit SL de 1,95 Md€ signée début février 2024.

Ces financements indexés sur des objectifs de développement durable incluent des indicateurs environnementaux et sociaux (par exemple, l'intensité énergétique, la réduction des émissions de carbone, le pourcentage d'actifs certifiés BREEAM *In-Use* et le pourcentage de collaborateurs du Groupe ayant suivi une formation en développement durable) revus annuellement tout au long de la vie du crédit.

Le respect de ces indicateurs implique un engagement de transparence pour le Groupe ou pour l'entité détenant l'actif (dans le cas d'un financement hypothécaire), puisque ces indicateurs doivent être audités par un organisme tiers indépendant.

En fonction du respect des engagements du Groupe, les financements indexés sur des objectifs de développement durable incluent un mécanisme d'ajustement de la marge et/ou un compte dédié au développement durable sur lequel le Groupe s'est engagé à investir un montant équivalent aux économies potentielles réalisées sur ces financements dans des projets de développement durable au sein du Groupe.

Au 31 décembre 2023, le total des lignes de crédit et prêts indexés sur des objectifs de développement durable s'élève à 66 % du montant des lignes de crédit non tirées du Groupe. En incluant la nouvelle ligne de crédit de 1,95 Md€ indexée sur des objectifs de développement durable signée début février 2024, ce pourcentage s'élève à 81 %.

(1) Au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

(2) Incluant un financement hypothécaire sur Westfield Centro (100 % du montant levé).

## 3.3.2 FINANCEMENT VERT (OBLIGATIONS)

### 3.3.2.A LES DISPOSITIFS DE FINANCEMENTS VERT D'URW

Le Groupe a 2 dispositifs de financement vert :

- Un dispositif d'obligations vertes (*Green Bond Framework* ou *Framework* 2014) publié en 2014, et qui régit les 2 obligations vertes (*Green Bond* et ensemble *Green Bonds*) émises en février 2014 et avril 2015 respectivement encore en circulation (1,25 Md€ émis dont 1,14 Md€ au 31 décembre 2023). Ce dispositif reste applicable dans le cadre du *reporting* et des règles de réallocation de ces obligations ; et
- Un dispositif de financements verts (*Green Financing Framework* ou *Framework*), publié en novembre 2022, qui régit l'obligation verte de 750 M€ émis en décembre 2023 et qui régira toutes les nouvelles émissions obligataires vertes futures.

#### GREEN BOND FRAMEWORK DE 2014

Le Groupe a lancé son *Green Bond Framework* en 2014, validé par Vigeo. Au moment de sa mise en place, il était (i) aligné avec les *Green Bond Principles* (GBP) et (ii) en cohérence avec la stratégie développement durable du Groupe. Les fonds issus des émissions d'obligations vertes sont utilisés pour financer des projets de développement et/ou des actifs en exploitation. Ces derniers doivent répondre à tous les critères sociaux et environnementaux pour les phases de construction et d'exploitation tels que définis dans la procédure *Use of Proceeds*. Les obligations vertes sont ainsi uniquement utilisées pour financer des actifs résilients *Best-in-class*, en accord avec une procédure claire d'allocation des fonds (procédure d'analyse des actifs, sélection et suivi dans le cadre du *Green Bond Framework*). Les critères pour définir les « actifs éligibles » sont les suivants :

- Nouveau projet ou projet de reconstruction (redéveloppement et/ou projet d'extension/rénovation) et/ou actif existant géré par Unibail-Rodamco-Westfield SE ou ses filiales qui :
  - Ont obtenu une certification BREEAM en phase de *design* (ou toute autre certification équivalente) avec un niveau égal ou supérieur à « *Very Good* » ; et
  - Ont obtenu ou obtiendront une certification BREEAM *In-Use* (ou toute autre certification équivalente) pour la performance des actifs (partie 1) et la Gestion du bâtiment (partie 2) selon le référentiel d'évaluation BREEAM, avec un niveau égal ou supérieur à « *Very good* » dans un délai raisonnable après le début de l'exploitation ; et
- Outre la certification (prérequis), les actifs éligibles doivent se conformer à des critères additionnels structurés dans 5 domaines : respect des droits humains, contribution au développement du territoire, suivi des impacts environnementaux, promotion de relations durables avec les locataires et les visiteurs et promotion de relations responsables (y compris au niveau des aspects sociaux et environnementaux) avec les fournisseurs. Au total, 17 sous-critères sont analysés pour la phase construction et 13 sous-critères pour la phase d'exploitation.

Les critères additionnels et les indicateurs pour les actifs éligibles sous ce dispositif sont disponibles sur notre site internet au lien suivant : <https://www.urw.com/fr-fr/investisseurs/marche-de-la-dette/financement-responsable>.

## GREEN FINANCING FRAMEWORK DE 2022

En novembre 2022, URW a publié son *Green Financing Framework* édictant des règles claires pour le financement et/ou le refinancement de nouveaux projets de développement et/ou la régénération des actifs en exploitation. Avec la mise à jour 2022 de son dispositif de financement vert, URW impose des standards de performance énergétique plus élevés et met à jour les critères d'éligibilité de ses bâtiments en leur imposant de répondre aux standards BREEAM « Excellent » et en réduisant leur distance aux transports en commun. Ces nouveaux critères d'éligibilité incluent également les nouvelles exigences de la Taxonomie européenne et des plafonds d'émissions carbone (fondés sur les trajectoires de décarbonation CRREM).

Le Framework dicte les critères d'éligibilité, ainsi que les allocations et méthodologie de *reporting* pour simplifier la compréhension et le suivi des engagements pour les investisseurs. URW a également fondé en 2022 un comité de financements verts qui régit l'allocation des fonds et soutient les futures allocations des financements verts. Le Framework 2022 est aligné avec les meilleures pratiques de marché, incluant les *ICMA Green Bond Principles* de juin 2021, ainsi que les *LMA Green Loan Principles* de février 2021 tout en prenant en compte les *EU Taxonomy Technical Screening Criteria*. ISS ESG a émis un *Second Party Opinion* (SPO) confirmant cet alignement du *Framework*.

Les critères additionnels et les indicateurs pour les actifs éligibles sous ce *Framework* sont disponibles sur notre site internet au lien suivant : <https://www.urw.com/fr-fr/investisseurs/marche-de-la-dette/financement-responsable>.

### 3.3.2.B OBLIGATIONS VERTES EN CIRCULATION

URW a émis la première obligation verte du secteur sur le marché Euro en février 2014 (*Green Bond I*) et la première obligation internationale d'un émetteur non suédois sur le marché SEK en mai 2014 (*Green Bond II*). En avril 2015, le Groupe a émis une obligation responsable sur le marché Euro (*Green Bond III*). Au 31 décembre 2023, la valeur nominale des obligations en circulation sous le *Green Bond Framework* s'élève à 1,14 Md€ comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Une nouvelle obligation verte régie par le *Green Financing Framework* a été émise en décembre 2023 (*Green Bond IV*). Les émissions d'obligations vertes et l'allocation des fonds sont approuvées par le comité de financements verts (voir Section 6.2.2.B.1 Accès aux capitaux et perturbation des marchés financiers).

#### OBLIGATIONS VERTES EN CIRCULATION EMISES PAR URW LE 31 DÉCEMBRE 2023.

	<i>Green Bond I</i> (EUR)	<i>Green Bond III</i> (EUR)	<i>Green bond IV</i> (EUR)
Émetteur (entité juridique)	Unibail-Rodamco-Westfield SE	Unibail-Rodamco-Westfield SE	Unibail-Rodamco-Westfield SE
Date	26 février 2014	15 avril 2015	11 décembre 2023
Valeur nominale	750 M€ - 106 M€ <sup>(1)</sup> = 644 M€	500 M€	750 M€
Maturité	10 ans	10 ans	7 ans
Coupon	2,5 %	1 %	4,125 %

(1) Rachat d'obligations en 2020

### 3.3.2.C ALLOCATION DES FONDS ISSUS DES OBLIGATIONS VERTES SOUS LE FRAMEWORK 2014

Conformément à la procédure interne d'analyse, de sélection et de suivi des obligations vertes du Groupe, les fonds générés par les émissions d'obligations vertes sont affectés aux actifs sélectionnés sur la base d'une liste préalablement définie d'actifs éligibles (critères présentés au paragraphe suivant).

En cas de cession d'un actif ou si un des actifs ne remplit plus les critères d'éligibilité pendant la période de financement (soit avant la maturité de l'émission), les fonds initialement alloués à cet actif cédé sont réalloués à un autre actif éligible détenu par le Groupe suivant le même processus.

Ce fut le cas en 2023 : les fonds alloués à Galerie Gaité (bureaux qui ne remplissait plus les critères d'éligibilité), et de Westfield Mall of the Netherlands ont été réaffectés à Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial).

L'allocation des fonds des 2 obligations vertes en circulation en 2023 est présentée ci-après :

	<i>Green Bond I</i>			<i>Green Bond III</i>				
	Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial)	Trinity	Bureaux	Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial)	Trinity	Gaité Montparnasse (bureaux)	Westfield Chodov extension	Wroclavia
Secteur	Centre commercial	Bureaux	Bureaux	Centre commercial	Bureaux	Bureaux	Centre commercial	Centre commercial
Fonds alloués aux projets <sup>(1)</sup>	49 %	45 %	6 %	16 %	12 %	7 %	25 %	40 %
Surface locative totale (périmètre de consolidation) (m <sup>2</sup> )	94 484	49 200	12 500	94 484	49 200	12 500	39 000 <sup>(2)</sup>	65 300 <sup>(3)</sup>
Date d'ouverture au public	25 avril 2024	13 novembre 2020	26 septembre 2022	25 avril 2024	13 novembre 2020	26 septembre 2022	10 octobre 2017	17 octobre 2017

(1) Affectation effectuée via prêts internes.

(2) Surface locative au 31 décembre 2017.

(3) En incluant une plateforme de transport en commun de 7 200 m<sup>2</sup>.

3. 3.3 Financement vert des activités du Groupe

**3.3.2.D CRITÈRES AUDITÉS – 2014 FRAMEWORK**

Unibail-Rodamco-Westfield a missionné un auditeur externe pour vérifier la conformité des actifs financés avec les critères d'éligibilité définis. Le reporting inhérent à ces critères et le rapport sur les informations relatives à l'allocation des fonds de l'auditeur externe sont présentés dans la table ci-dessous et la Section 3.3.2.G Rapports de l'organisme tiers indépendant sur les critères et indicateurs des obligations responsables. En 2023, l'audit couvrait : Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial), Trinity, Gaité Montparnasse (bureaux), Westfield Chodov extension et Wroclavia.

**CRITÈRES DE LA PHASE CONSTRUCTION**

**PRÉREQUIS : NIVEAU BREEAM ÉGAL OU SUPÉRIEUR À « VERY GOOD »**

Green Bond I			Green Bond III		
Westfield Hamburg-Überseequartier (centre commercial)	Trinity	Gaité Montparnasse (bureaux)	Westfield Hamburg-Überseequartier (centre commercial), Trinity, Gaité Montparnasse (bureaux)	Westfield Chodov extension	Wroclavia
Excellent <sup>(1)</sup>	Excellent <sup>(2)</sup>	Excellent <sup>(3)</sup>	Excellent (voir les notations de ces actifs dans les colonnes de gauche)	Excellent <sup>(4)</sup>	Excellent <sup>(5)</sup>

- (1) A obtenu un score total provisoire de 71 % et un niveau BREEAM « Excellent » sous le référentiel « 2018 BREEAM DE Neubau ».
- (2) A obtenu un score final total de 72,6 % et un niveau BREEAM « Excellent » sous le référentiel « 2009 BREEAM Europe commercial office ».
- (3) A obtenu un score total provisoire de 80,6 % et un niveau BREEAM « Excellent » sous le référentiel « 2013 BREEAM Europe commercial office ».
- (4) A obtenu un score final total de 71,9 % et un niveau BREEAM « Excellent » sous le référentiel « 2013 BREEAM International retail ».
- (5) A obtenu un score final total de 77,1 % et un niveau BREEAM « Excellent » sous le référentiel « 2013 BREEAM International new construction retail framework ».

**17 SOUS-CRITÈRES**

Engagements/ Éléments de soutien	Critères	Green Bond I			Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial), Trinity, Gaité Montparnasse (bureaux)	Green Bond III	
		Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial)	Trinity	Gaité Montparnasse (bureaux)		Westfield Chodov extension	Wroclavia
Sélectionner les pays dans lesquels se trouvent les actifs éligibles sur la base des droits de l'homme et de la gouvernance	Intégration, signature ou ratification de conventions relatives aux droits de l'homme et aux droits du travail. <b>ICP : score pays Vigeo (sur 100) ou le score Droits civiques et libertés politiques basé sur les SGI (sur 10)</b>	AL 8,7/10 <sup>(1)</sup>	FR 96,53/100 <sup>(2)</sup>	FR 96,53/100 <sup>(2)</sup>	Voir les critères pour ces actifs dans les colonnes de gauche	CZ 93,97/100 <sup>(2)</sup>	PL 93,10/100 <sup>(2)</sup>
	Liberté de la presse, stabilité et liberté politique ; prévention de la corruption, indépendance du système judiciaire et sécurité juridique. <b>ICP : score pays Vigeo (sur 100) ou le score Robustesse de la démocratie basé sur les SGI (sur 10)</b>	AL 8,6/10 <sup>(1)</sup>	FR 97,89/100 <sup>(2)</sup>	FR 97,89/100 <sup>(2)</sup>		CZ 87,98/100 <sup>(2)</sup>	PL 79,80/100 <sup>(2)</sup>
Contribution des actifs éligibles au développement et au bien-être des communautés dans lesquelles ils sont situés	Existence d'informations sur les projets destinés aux voisins	✓	✓	✓		✓	✓
	Absence de recours public matériel sur le projet empêchant sa réalisation	✓	✓	✓		✓	✓
	Accessibilité de l'actif par les transports publics (dans un rayon de 500 mètres) <b>ICP : Distance par rapport à un mode de transport (m)</b>	<b>50 m</b> Ligne de métro	<b>150 m</b> Ligne de métro	<b>20 m</b> Ligne de métro		<b>20 m</b> Ligne de métro	<b>0 m</b> Terminal de bus <b>35 m</b> Station de train
	Promouvoir l'usage de transports alternatifs et la mobilité durable	✓	✓	✓		✓	✓



## 3.3 Financement vert des activités du Groupe

3.

Engagements/ Éléments de soutien	Critères	Green Bond I			Green Bond III		
		Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial)	Trinity	Gaîté Montparnasse (bureaux)	Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial), Trinity, Gaîté Montparnasse (bureaux)	Westfield Chodov extension	Wroclavia
Contrôle de l'impact environnemental des actifs éligibles	Intervention d'un expert-conseil en environnement	✓	✓	✓		✓	✓
	Rapport de commissionnement	✓	✓	✓		✓	✓
	Évaluation de l'impact environnemental et application de mesures correctives si nécessaire	✓	✓	✓		✓	✓
	Promotion de l'application de la charte chantier à faibles nuisances ou équivalent pour minimiser l'impact environnemental des projets en phase construction	✓	✓	✓		✓	✓
	Optimisation de la performance énergétique intrinsèque de l'actif au regard des contraintes réglementaires en vigueur <b>ICP : Pourcentage d'amélioration par rapport à la performance énergétique des bâtiments conforme aux normes nationales (%)</b>	-21 % <sup>(3)</sup>	-28 % <sup>(4)</sup>	-28,5 % <sup>(4)</sup>		-9 % <sup>(5)</sup>	-14 % <sup>(6)</sup>
	Intervention d'un écologue pendant la phase conception (projet)	✓	✓	✓		✓	✓
Promouvoir des relations durables et pérennes avec les locataires et les visiteurs	Promouvoir la signature de « baux verts » avant l'ouverture <b>ICP : Pourcentage de baux verts signés (%)</b>	78 % <sup>(7)</sup>	100 % <sup>(7)</sup>	100 % <sup>(7)</sup>		90 % <sup>(7)</sup>	99 % <sup>(7)</sup>
Promouvoir les facteurs sociaux et environnementaux auprès des fournisseurs/ prestataires de services	Promouvoir si possible la mise en œuvre d'un contrat de coordinateur santé et sécurité (ou équivalent)	✓	✓	✓		✓	✓
	Promouvoir la mise en œuvre d'un contrôle d'accès au site de construction	✓	✓	✓		✓	✓
	Promouvoir l'application de la charte chantier faible nuisance ou équivalent pour minimiser l'impact environnemental des projets de construction	✓	✓	✓		✓	✓
	Formation en ligne des collaborateurs d'URW au Code de déontologie	✓	✓	✓		✓	✓

(1) L'indice *Vigeo Country Rating* a été remplacé en 2023 par les *Sustainable Governance Indicators* (SGI) de 2022, publiés chaque année par la Bertelsmann Stiftung. Ce changement était nécessaire en raison de l'abandon de l'indice *Vigeo Country Rating* présent dans le *Use of Proceeds*. L'indice SGI a été choisi pour les raisons suivantes :

1. Robustesse et couverture : l'indice SGI fournit une évaluation solide des pratiques de gouvernance dans tous les pays où nous opérons.
  2. Mises à jour annuelles.
  3. Accessibilité : le SIG est public et librement accessible à tous.
  4. Alignement étroit avec le *Use of Proceeds* : les 2 indicateurs du SIG – « Droits civils et libertés politiques » et « Démocraties solides » – sont les indicateurs les plus proches que nous avons trouvés qui correspondent aux critères décrits dans le *Use of Proceeds* de nos obligations vertes, respectivement : le critère « Respect, protection et promotion de la liberté et des droits de l'homme » et le critère « Institutions démocratiques ».
- (2) Score pays Vigeo – Février 2022.  
(3) Selon simulation thermique dynamique alignée avec les exigences ENEC. Moyenne des performances énergétique des nouveaux bâtiments allant de -11 à -35 %.  
(4) Selon simulation thermique dynamique alignée avec les exigences de la RT 2012 ou les calculs réglementaires de la RT 2012.  
(5) Selon simulation thermique dynamique alignée avec les exigences de ASHRAE *Energy Standard 3* et des standards locaux 78/2013Sb et ČSN 730540.  
(6) Selon la simulation thermique dynamique alignée avec les exigences des réglementations locales.  
(7) Baux verts V1 et V2 signés au 31 décembre 2020.



3. 3.3 Financement vert des activités du Groupe

**CRITÈRES DE LA PHASE D'EXPLOITATION**

**PRÉREQUIS : NIVEAU BREEAM IN-USE ÉGAL OU SUPÉRIEUR À « VERY GOOD » POUR LA PERFORMANCE DE L'ACTIF (P1) ET LA GESTION DU BÂTIMENT (P2)**

Green Bond I			Green Bond III		
Westfield Hamburg-Überseequartier (centre commercial)	Trinity	Gaîté Montparnasse (bureaux)	Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial), Trinity, Gaîté Montparnasse (bureaux)	Westfield Chodov extension	Wroclavia
Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2026	OK – Le process est en cours	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2024	Voir les critères pour ces actifs dans les colonnes de gauche	Obtenu : 21/12/2018 <sup>(1)</sup> Re-certifié : 19/01/2022 <sup>(2)</sup> (P1) : Excellent (P2) : Excellent	12/11/2020 <sup>(1)</sup> Re-certifié : <sup>(4)</sup> 12/11/2023 (P1) : Outstanding (P2) : Outstanding

(1) Selon le référentiel « BREEAM In-Use international 2015 ».

(2) Selon le référentiel « BREEAM In-Use International : Commercial Version 6 ».

(3) Le niveau initial de certification de Wroclavia obtenu en 2020 était « Excellent » pour P1 et P2, la re-certification a conduit à une amélioration à « Outstanding » pour les 2 parties.

**13 SOUS-CRITÈRES**

Engagements/ Éléments de soutien	Critères	Green Bond I			Green Bond III		
		Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial)	Trinity	Gaîté Montparnasse (bureaux)	Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial), Trinity, Gaîté Montparnasse (bureaux)	Westfield Chodov extension	Wroclavia
Contribution des actifs éligibles au développement et au bien-être des communautés dans lesquelles ils sont situés	Évaluer l'emploi local grâce aux activités des locataires (par exemple, suivi du nombre d'emplois créés dans la zone de chalandise) <b>ICP : Emploi total des locataires (ETP)</b>	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2025	n/a	n/a	Voir les critères pour ces actifs dans les colonnes de gauche	1 200 <sup>(1)</sup>	1 452 <sup>(1)</sup>
Surveiller les impacts environnementaux des actifs éligibles	Plan d'action environnemental et suivi avec des rapports réguliers (à partir d'1 an après l'ouverture)	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2025	✓	✓		✓	✓
	Audit annuel des risques pour la santé et la sécurité (à partir de 2 ans après l'ouverture) <b>Indicateur : audit annuel des risques (Notation de A à D)</b>	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2026	A <sup>(2)</sup>	Attendu dans l'URD 2024		A <sup>(2)</sup>	A <sup>(2)</sup>
	Évaluation de la consommation d'énergie et des émissions de CO <sub>2</sub> avec plan d'action éventuel si nécessaire <b>Indicateur : intensité énergétique (kWh/visite) depuis l'année de référence mesurée</b> <b>Indicateur : intensité carbone (gCO<sub>2</sub>/visite) depuis référence mesurée</b>	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2027	0 % (Année de référence 2023)	Attendu dans l'URD 2025		-33 % kWh/visite -69 % gCO <sub>2</sub> /Visite (2023/2018)	7-42,2 % kWh/visite 5-62,6 % gCO <sub>2</sub> /Visite (2023/2018)

## 3.3 Financement vert des activités du Groupe

3.

Engagements/ Éléments de soutien	Critères	Green Bond I			Green Bond III		
		Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial)	Trinity	Gaïté Montparnasse (bureaux)	Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial), Trinity, Gaïté Montparnasse (bureaux)	Westfield Chodov extension	Wroclavia
Promouvoir des relations durables et pérennes avec les locataires et les visiteurs	Organiser un comité de développement durable sur place	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2026	n/a	n/a		✓	✓
	Réaliser une enquête de satisfaction auprès des enseignes <b>ICP / Indicateur : Score total de satisfaction (sur 100)</b>	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2025	n/a	n/a		84/100	72/100
	Label « 4 étoiles » ou équivalent si applicable	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2025	n/a	n/a		✓	✓
	Réalisation d'une étude de satisfaction auprès des visiteurs <b>ICP / Indicateur : Score total de satisfaction (sur 100)</b>	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2025	n/a	n/a		79/100	50/100
	Plan de gestion de la sécurité (ex : système de vidéoprotection)	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2024	n/a	n/a		✓	✓
Promouvoir la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux auprès des prestataires/fournisseurs	Promouvoir les droits du travail auprès des fournisseurs via la documentation contractuelle	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2024	✓	n/a <sup>(3)</sup>		✓	✓
	Promouvoir auprès des prestataires la prise en compte de facteurs environnementaux et sociaux via la documentation contractuelle	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2024	✓	n/a <sup>(3)</sup>		✓	✓
	Promouvoir auprès des fournisseurs les pratiques éthiques via la documentation contractuelle	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2024	✓	n/a <sup>(3)</sup>		✓	✓
	Évaluer régulièrement le respect des clauses contractuelles par les principaux prestataires	Attendu dans le Document d'Enregistrement Universel 2025	✓	n/a <sup>(3)</sup>		✓	✓

(1) Source : Étude menée par l'équipe de direction de centre commercial auprès des locataires.

(2) Source : Audit des risques HSE mené par un tiers externe – voir méthodologie à la Section 3.2.2.C.3. Actions et ressources relatives à la pollution.

(3) Ce critère n'est pas applicable car URW n'a pas de relation contractuelle avec les prestataires sur cet actif : l'unique locataire possède les relations contractuelles avec les prestataires d'entretien, de sécurité et de nettoyage.

3. 3.3 Financement vert des activités du Groupe

**3.3.2.E ALLOCATION DES FONDS ISSUS DES OBLIGATIONS VERTES SOUS LE FRAMEWORK 2022**

Conformément au 2.2 *Use of Proceeds* et 2.3 *Project evaluation and selection process du Green Financing Framework*, des fonds générés par les émissions d'obligations vertes sont alloués à des actifs éligibles (*Eligible Green Assets*) compris dans une des 4 catégories éligibles (Construction de nouveaux bâtiments, acquisition et détention de bâtiments, rénovations majeures et mesures de rénovation individuelles). URW a missionné un auditeur externe pour vérifier la conformité des actifs financés avec les critères d'éligibilité définis.

Dans le cadre de la première allocation, les fonds ont été alloués à des *Eligible Green Assets* des catégories Acquisition et détention de bâtiments et Construction de nouveaux bâtiments.

L'allocation des fonds des 2 obligations vertes en circulation en 2023 est présentée ci-après :

Catégorie éligible	Green Bond IV				
	Acquisition et détention de bâtiments	Construction de nouveaux bâtiments			
	Westfield Mall of the Netherlands	Westfield Hamburg Überseequartier			Lightwell
Eligible Green Asset	Centre commercial	Centre commercial	Bureaux	Hôtel	Bureaux
Secteur	Centre commercial	Centre commercial	Bureaux	Hôtel	Bureaux
Fonds alloués aux projets <sup>(1)</sup>	26 %	15 %	26 %	24 %	9 %
Financement/Refinancement	Refinancement	Refinancement	Refinancement	Refinancement	Refinancement
Surface locative totale (périmètre de consolidation) (m <sup>2</sup> )	114 300	94 848	49 774	27 883	31 744
Date d'ouverture au public	18 mars 2021	25 avril 2024	25 avril 2024	25 avril 2024	31 juillet 2024

(1) Allocation effectuée par le biais de prêts internes.

**3.3.2.F CRITÈRES AUDITÉS ET RAPPORT D'IMPACT – FRAMEWORK 2022**

URW a missionné un auditeur externe pour vérifier la conformité des actifs financés avec les critères d'éligibilité définis. Le *reporting* inhérent à ces critères et le rapport sur les informations relatives à l'allocation des fonds de l'auditeur externe sont présentés dans la table ci-dessous et la Section 3.3.2.G Rapports de l'organisme tiers indépendant sur les critères et indicateurs des obligations vertes.

En 2023, l'audit couvrait : Westfield Hamburg Überseequartier (centre commercial, bureaux et hôtel), Westfield Mall of the Netherlands et Lightwell.

Catégorie éligible	Green Bond IV				
	Acquisition et détention de bâtiments	Construction de nouveaux bâtiments			
	Westfield Mall of the Netherlands	Westfield Hamburg Überseequartier		Lightwell	
Eligible Green Asset	Centre commercial	Centre commercial	Bureaux	Hôtel	Bureaux
<b>Indicateurs clés</b>					
Distance au transport public	< 50 m		< 50 m		< 150 m
Pré-requis – Accessibilité	✓	✓	✓	✓	✓
Critère d'éligibilité sélectionné	Certification obtenue: BREEAM <i>In-use</i> "Excellent"	Certification attendue : BREEAM <i>New construction</i> "Excellent"		Certification attendue : BREEAM <i>refurbishment</i> "Excellent"	
Information complémentaire relative aux critères d'éligibilité <sup>(1)</sup>	L'actif est également en dessous des plafonds d'émission CO <sub>2</sub> émissions tels que définis dans le <i>Green Financing Framework</i>	Selon l'évaluation interne, le projet de développement rempli le critère <i>EU taxonomy substantial contribution criteria</i> du <i>Green Financing Framework</i>		Selon l'évaluation interne, le projet de développement rempli le critère <i>EU taxonomy substantial contribution criteria</i> du <i>Green Financing Framework</i>	
<b>Rapport d'impact</b>					
KPIs liés à l'énergie	Performance carbone liée à l'énergie (FY2023) = 0,67 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Performance énergétique moyenne du nouveau bâtiment comparé au standard réglementaire de -11 % à -35 %		Performance énergétique du bâtiment rénové comparé au standard réglementaire: RT existant – 50 %	
Émissions évitées	Émissions évitées liées à la performance carbone annuelle liée à l'énergie 4 090 tCO <sub>2</sub> e par an <sup>(2)</sup>	Pas encore quantifié		Améliorations de l'intensité énergétique permettront d'éviter jusqu'à 85 tCO <sub>2</sub> e par an <sup>(3)</sup>	

(1) En comparant le plafond dans le *Green Financing Framework* pour 2023 de 30 kgCO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> /an.

(2) En 2023, 2 critères ont été audités: Breeam « Excellent » et la distance au transport public.

(3) Estimations internes basées sur les améliorations de l'intensité énergétique.

### 3.3.2.6 RAPPORTS DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES CRITÈRES ET INDICATEURS DES OBLIGATIONS VERTES

#### RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS RELATIVES À L'ALLOCATION, AU 31 DÉCEMBRE 2023, DES FONDS LEVÉS DANS LE CADRE DES ÉMISSIONS OBLIGATAIRES « GREEN BONDS » DU 26 FÉVRIER 2014 ET DU 15 AVRIL 2015.

##### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

A l'attention du Président du Directoire,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE (la "Société") et en réponse à votre demande, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations suivantes ("les Informations") :

- L'allocation, au 31 décembre 2023, des fonds levés dans le cadre des émissions obligataires "Green Bonds" du 26 février 2014 (XS1038708522) et du 15 avril 2015 (XS1218319702) (les « Émissions ») pour des montants s'élevant respectivement à 750 millions d'euros et 500 millions d'euros (dont 1,14 milliards d'euros au 31 décembre 2023), figurant dans le document ci-joint<sup>(1)</sup> (le « Document ci-joint ») ;
- Les projets financés par les Émissions et identifiés comme éligibles par la Société (les « Projets Éligibles ») figurant dans le Document ci-joint.

Les Informations ont été préparées dans le contexte des émissions obligataires "Green Bonds" du 26 février 2014 et du 15 avril 2015 (les "Contrats d'Émission") et du cadre des obligations vertes définis par la Société (le « Green Bond Framework 2014 URW »).

##### CONCLUSION D'ASSURANCE MODÉRÉE

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie "Nature et étendue des travaux", et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Green Bond Framework URW et aux bases de préparation définies dans la partie "Préparation des Informations par la Société".

Nous n'exprimons pas de conclusion d'assurance sur les informations relatives à des périodes antérieures non couvertes par le Document ci-joint ou sur toute autre information non incluse dans le Document ci-joint. Nous n'avons pas examiné et ne fournissons pas d'assurance sur les autres informations relatives aux projets individuels rapportés.

##### PRÉPARATION DES INFORMATIONS PAR LA SOCIÉTÉ

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant aux Contrats d'Émission et au Green Bond Framework URW dont les éléments significatifs sont disponibles sur le site internet de la Société ou sur demande au siège de la Société.

##### RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient à la direction de :

- Sélectionner ou établir des critères appropriés pour préparer les Informations ;
- Sélectionner les Projets Éligibles en fonction des critères d'éligibilité ;
- Préparer les Informations en conformité avec les Contrats d'Émission et le Green Bonds Framework URW ;
- Mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

##### RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il nous appartient de :

- Planifier et réaliser la mission afin d'obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci soient dues à une fraude ou à une erreur ;
- Formuler un avis motivé sur la base des procédures que nous avons conduites et des éléments que nous avons collectés ; et
- Partager notre conclusion avec le management de la Société.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas en revanche de :

- Remettre en cause les critères d'éligibilité, et en particulier, donner une interprétation des termes des Contrats d'Émission ;
- Nous prononcer sur l'utilisation effective des fonds alloués aux Projets Éligibles postérieurement à leur allocation.

##### DOCTRINE PROFESSIONNELLE APPLICABLE

Nos travaux ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) « Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information ».

(1) Chapitre 3.3 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

### 3. 3.3 Financement vert des activités du Groupe

#### INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et aux autres exigences déontologiques du Code de déontologie des commissaires aux comptes français ainsi qu'aux dispositions de l'article L.822-11 du Code de commerce et aux normes de déontologies de l'IEASB (International Ethics Standard Board for Accountants).

Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nos travaux ont été mis en œuvre par une équipe indépendante et multidisciplinaire avec une expérience en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

#### NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations. Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée sur les Informations.

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures mises en place par la Société pour déterminer les informations figurant dans le Document ci-joint ;

- Vérifié la conformité, dans tous leurs aspects significatifs, des Projets Eligibles mentionnés dans le Document ci-joint avec les critères d'éligibilité, en réalisant des procédures substantives sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection ;
- Vérifié la correcte ségrégation des fonds levés lors des Emissions et leur allocation exclusive à des Projets Eligibles ;
- Effectué les rapprochements nécessaires entre les Informations et la comptabilité dont elles sont issues ;
- Vérifié que les Informations concordent avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Vérifié la réaffectation des fonds issus des Emissions précédemment alloués à d'autres actifs à de nouveaux Projets Eligibles en 2023 ;
- Vérifié que les prêts internes ou contrats de financement avec les filiales détenant les Projets Eligibles sont toujours en cours au 31 décembre 2023.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont de nature et de calendrier différents de ceux d'une mission d'assurance raisonnable, et leur étendue est moindre. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance modérée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si nous avions réalisé une mission d'assurance raisonnable.

Ce rapport a été préparé dans le contexte décrit ci-dessus et ne peut être utilisé, distribué ou mentionné à d'autres fins.

Paris-La Défense, 18 mars 2024

L'un des Commissaires aux comptes,

**Deloitte & Associés**

**Emmanuel Gadret**

Associé

## RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS RELATIVES À L'ALLOCATION, AU 31 DÉCEMBRE 2023, DES FONDS LEVÉS DANS LE CADRE DE L'ÉMISSION OBLIGATAIRE « GREEN BOND » DU 11 DÉCEMBRE 2023

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

A l'attention du Président du Directoire,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE (la "Société") et en réponse à votre demande, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations suivantes ("les Informations") :

- L'allocation, au 31 décembre 2023, des fonds levés dans le cadre de l'émission obligataire "Green Bond" du 11 décembre 2023 (FR001400MLN4) (l'« Emission »), pour un montant de 750 millions d'euros figurant dans le document ci-joint<sup>(1)</sup> (le « Document ci-joint ») ;
- Les projets financés par l'Emission et identifiés comme éligibles par la Société (les « Projets Eligibles ») figurant dans le Document ci-joint.

Les Informations ont été préparées dans le contexte de l'émission obligataire "Green Bond" du 11 décembre 2023 (le "Contrat d'Emission") et du cadre 2022 des obligations vertes défini par la Société (le « Green Bond Framework 2022 URW »).

### CONCLUSION D'ASSURANCE MODÉRÉE

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie "Nature et étendue des travaux", et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Green Bond Framework 2022 URW et aux bases de préparation définies dans la partie "Préparation des Informations par la Société".

Nous n'exprimons pas de conclusion d'assurance sur les informations relatives à des périodes antérieures non couvertes par le Document ci-joint ou sur toute autre information non incluse dans le Document ci-joint. Nous n'avons pas examiné et ne fournissons pas d'assurance sur les autres informations relatives aux projets individuels rapportés.

### PRÉPARATION DES INFORMATIONS PAR LA SOCIÉTÉ

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Contrat d'Emission et au Green Bond Framework 2022 URW dont les éléments significatifs sont disponibles sur le site internet de la Société ou sur demande au siège de la Société.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient à la direction de :

- Sélectionner ou établir des critères appropriés pour préparer les Informations ;
- Sélectionner les Projets Eligibles en fonction des critères d'éligibilité ;
- Préparer les Informations en conformité avec le Contrat d'Emission et le Green Bonds Framework 2022 URW ;
- Mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il nous appartient de :

- Planifier et réaliser la mission afin d'obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci soient dues à une fraude ou à une erreur ;
- Formuler un avis motivé sur la base des procédures que nous avons conduites et des éléments que nous avons collectés ; et
- Partager notre conclusion avec le management de la Société.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas en revanche de :

- Remettre en cause les critères d'éligibilité, et en particulier, donner une interprétation des termes du Contrat d'Emission ;
- Nous prononcer sur l'utilisation effective des fonds alloués aux Projets Eligibles postérieurement à leur allocation.

### DOCTRINE PROFESSIONNELLE APPLICABLE

Nos travaux ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) « Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information ».

(1) Chapitre 3.3 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

### 3. 3.3 Financement vert des activités du Groupe

#### INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et aux autres exigences déontologiques du Code de déontologie des commissaires aux comptes français ainsi qu'aux dispositions de l'article L.822-11 du Code de commerce et aux normes de déontologies de l'IEASB (International Ethics Standard Board for Accountants).

Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nos travaux ont été mis en œuvre par une équipe indépendante et multidisciplinaire avec une expérience en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

#### NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations. Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée sur les Informations.

Nous avons :

- Pris connaissance des procédures mises en place par la Société pour déterminer les informations figurant dans le Document ci-joint ;

- Vérifié la conformité, dans tous leurs aspects significatifs, des Projets Eligibles mentionnés dans le Document ci-joint avec les critères d'éligibilité<sup>(1)</sup>, en réalisant des procédures substantives sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection ;
- Vérifié la correcte ségrégation des fonds levés lors des Emissions et leur allocation exclusive à des Projets Eligibles ;
- Effectué les rapprochements nécessaires entre les Informations et la comptabilité dont elles sont issues ;
- Vérifié que les Informations concordent avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Vérifié que les prêts internes ou contrats de financement avec les filiales détenant les Projets Eligibles sont toujours en cours au 31 décembre 2023.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont de nature et de calendrier différents de ceux d'une mission d'assurance raisonnable, et leur étendue est moindre. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance modérée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si nous avions réalisé une mission d'assurance raisonnable.

Ce rapport a été préparé dans le contexte décrit ci-dessus et ne peut être utilisé, distribué ou mentionné à d'autres fins.

Paris-La Défense, 18 mars 2024

L'un des Commissaires aux comptes,

**Deloitte & Associés**

**Emmanuel Gadret**

Associé

(1) Certification BREEAM et Distance des transports publics.



## 3.4 ANNEXES

### 3.4.1 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

#### RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LA VÉRIFICATION DE LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

##### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

A l'Assemblée Générale des actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société (ci-après « entité »), désigné organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC sous le numéro n°3-1886 (portée disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion groupe en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

##### CONCLUSION

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la Déclaration est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

##### PRÉPARATION DE LA DÉCLARATION

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de l'entité.

##### LIMITES INHÉRENTES À LA PRÉPARATION DES INFORMATIONS

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

##### RESPONSABILITÉ DE L'ENTITÉ

Il appartient au Directoire :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le Directoire.

## 3. 3.4 Annexes

**RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxinomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

**DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DOCTRINE  
PROFESSIONNELLE APPLICABLE**

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce, à notre programme de vérification constitué de nos procédures, et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, Intervention du commissaire aux comptes – *Intervention de l'OTI – Déclaration de performance extra-financière*, tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)<sup>(1)</sup>,

**INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ**

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

**MOYENS ET RESSOURCES**

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2023 et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de vingt-deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une quinzaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

**NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX**

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques.
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225 102 1 du code de commerce en matière sociale et environnementale, ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2ème alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du code de commerce.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques.

(1) ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ; et
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes et présentées en annexe. Nos travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration.
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations.
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants et présentés en annexe, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection de sites et de pays contributeurs<sup>(1)</sup> et couvrent 16% des effectifs et entre 12% et 18% des données environnementales consolidées sélectionnées pour ces tests.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, 18 mars 2024

L'un des commissaires aux comptes,

**Deloitte & Associés**

**Emmanuel Gadret**  
Associé, Audit

**Catherine Saire**  
Associée, Développement Durable

(1) Sites sélectionnés (informations environnementales) : Westfield La Part-Dieu (France), Westfield Parly 2 (France), Westfield Garden State Plaza (Etats-Unis), Westfield Montgomery (Etats-Unis), Westfield Wheaton (Etats-Unis), Westfield Gloriès (Espagne), Westfield La Maquinista (Espagne), Westfield London (Royaume-Unis), Westfield CentrO (Allemagne).  
Pays sélectionné (informations sociales) : Allemagne.

3. 3.4 Annexes

**ANNEXE : INFORMATIONS CONSIDÉRÉES COMME LES PLUS IMPORTANTES**

<b>Informations sociales et sociétales</b>	
<i>Informations quantitatives</i>	<i>Informations qualitatives</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effectif total</li> <li>• Pourcentage de femmes dans les effectifs</li> <li>• Proportion de postes de dirigeants occupés par des femmes</li> <li>• Taux de recrutement des salariés</li> <li>• Taux de rotation du personnel</li> <li>• Pourcentage de salariés formés en matière de développement durable</li> <li>• Pourcentage de salariés formés au Code d'Éthique du Groupe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Principes et actions mises en œuvre dans le cadre de la gestion des relations avec les fournisseurs</li> </ul>
<b>Informations environnementales</b>	
<i>Informations quantitatives</i>	<i>Informations qualitatives</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensité carbone liée à la consommation d'énergie des actifs existants (émissions des Scope 1 et 2) par surface (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>)</li> <li>• Intensité énergétique par surface (kWh/m<sup>2</sup>)</li> <li>• Emissions carbone scope 1 et 2, méthode « market-based », centres commerciaux et bureaux (tCO<sub>2</sub>eq)</li> <li>• Emissions carbone scope 3, hors activités Viparis, méthodes « market-based » et « location-based », (tCO<sub>2</sub>eq)</li> <li>• Energie renouvelable consommée avec répartition entre énergie produite sur site et énergie achetée (en % et MWh)</li> <li>• Total des déchets générés (en tonnes métriques), et répartition par modes de traitement (%)</li> <li>• Taux de couverture de la certification environnementale BREEAM In-Use des actifs existants du Groupe et niveaux associés</li> </ul>	

### 3.4.2 ALIGNEMENT AUX STANDARDS ET AUX RÉFÉRENTIELS DE REPORTING DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Depuis 2018, le Groupe publie sa Déclaration de performance extra-financière (DPEF), conformément à la transposition en droit français (par décret n° 2017-1265 du 9 août 2017) de la directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations extra-financières. En 2023, URW s'est efforcé d'aligner la présente déclaration de performance extra-financière sur la directive 2022/2464 de l'Union européenne du 14 décembre 2022 modifiant le règlement n° 537/2014, la directive 2004/109/CE, la directive 2006/43/CE et la directive 2013/34/UE, en ce qui concerne le reporting de développement durable des entreprises (la *Corporate Sustainability Reporting Directive* ou CSRD).

La déclaration de performance extra-financière 2023 d'URW se compose principalement du présent chapitre 3 « Développement durable » du Document d'Enregistrement Universel de 2023 du Groupe, complété d'éléments figurant aux chapitres 1 et 2 (modèle économique et politiques en matière d'éthique des affaires). Conformément aux exigences légales, les éléments détaillés de la déclaration de performance extra-financière sont présentés dans une table de correspondance en Section 8.6.3 Table de concordance du rapport de gestion.

Conformément au règlement européen « Taxonomie », URW publie la part de ses activités éligibles et alignées. La taxonomie européenne vise à établir un système de classification unifié des activités économiques afin de déterminer si ces activités peuvent être considérées comme « écologiquement durables » (ou « vertes »). Les parts éligibles et alignées du chiffre d'affaires, des CAPEX et des OPEX des activités d'URW sont présentées dans la Section 3.2.2.G Publications d'informations en vertu de l'article 8 du règlement 2020/852 (règlement sur la taxinomie).

Depuis 2018, le Groupe veille à son alignement sur les derniers principes du secteur concernant la déclaration d'informations extra-financières, tels que mis à jour par la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) la même année afin de garantir que les déclarations effectuées par les entreprises foncières du secteur immobilier commercial se conforment aux exigences réglementaires concernant la publication d'informations extra-financières et soient comparables.

Le Document d'Enregistrement Universel de 2023 d'URW est également conforme aux recommandations de meilleures pratiques en matière de développement durable de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Pour la douzième année consécutive, URW a reçu le trophée EPRA *Gold Award* en 2023 récompensant son reporting 2022 pour sa conformité aux bonnes pratiques de reporting de l'EPRA.

Depuis 2013, URW suit les directives de la GRI (*Global Reporting Initiative*). Le Document d'Enregistrement Universel de 2023 a été préparé conformément aux normes GRI : Option de base. Les rapports de développement durable d'URW suivent également la norme comptable de développement durable SASB en matière d'immobilier.

La déclaration de performance extra-financière du Groupe en 2023 vise à se conformer aux recommandations du groupe de travail *Task force on Climate Disclosures* (TCFD). URW est un partenaire officiel de la TCFD du Conseil de stabilité financière (FSB) depuis 2020, reconnaissant l'importance d'accroître la transparence des risques et opportunités liés au climat, promouvant une prise de décisions financières plus éclairée et construisant un système financier plus résistant.

Les tables de concordance du reporting de développement durable 2023 du Groupe avec les cadres EPRA, GRI et SASB, ainsi qu'avec les éléments essentiels de l'information financière liée au climat du groupe de travail TCFD sont disponibles sur le site Internet du Groupe, dans la Section Développement durable.

La feuille de route de développement durable *Better Places* du Groupe est en outre alignée sur les objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies. Ses contributions aux ODD sont détaillées à la Section 3.4.4 Contribution du programme *Better Places* aux objectifs de développement durable des Nations unies.

## 3. 3.4 Annexes

### 3.4.3 RÉSULTATS DES NOTATIONS ESG ET INCLUSION DANS LES INDICES ESG

URW se distingue à nouveau dans les indices de performance extra-financière (ESG). Les excellentes notes et évaluations ESG du Groupe confirment et renforcent sa position de *leader* ESG du secteur en 2023.

#### NOTATIONS ET RECONNAISSANCES DE L'ESG

Les évaluations ESG du Groupe par des agences de notation extra-financière ont été actualisées en 2023 :

- GRESB : en 2023, avec un score de 90/100, le Groupe a reçu une note de « 5 étoiles » qui récompense les entités les plus performantes du référentiel GRESB et placées dans les 20 % supérieurs du référentiel ;
- CDP (anciennement *Climate Disclosure Project*) : URW s'est distingué comme *leader* mondial pour l'action climatique par l'organisation internationale à but non lucratif travaillant sur l'impact environnemental CDP :
  - Décrochant une place sur la liste « *CDP Climate Change A List* » (notes sur une échelle de A à D-) en 2023 pour la sixième année consécutive<sup>(1)</sup> ;
- Étant récompensé par une place sur la liste 2023 *Supplier Engagement Leaderboard* reconnaissant le Groupe comme un *leader* mondial pour son engagement sur le changement climatique auprès de ses fournisseurs ;
- Notation d'entreprise ISS ESG : URW a reconfirmé sa note B et a reçu le statut « *Prime* » attribué aux entreprises dont la performance ESG est supérieure au seuil « *Prime* » spécifique au secteur. URW a également conservé sa position de *leader* dans le premier décile en performance par rapport à celle de ses pairs du secteur ;
- Évaluations ESG de MCSI : en 2023, URW a obtenu la notation AA (« *Leader* ») dans le cadre de l'évaluation des notations ESG de MSCI (dernière mise à jour en juillet 2023) ;
- Sustainability : URW a reçu une note de risque ESG de 5,8 et a été évaluée par Sustainability comme présentant un risque « négligeable » de subir des impacts financiers importants dus à des facteurs ESG. La cote de risque ESG d'URW par Sustainability place le Groupe au troisième rang et dans le premier centile du groupe du secteur immobilier évalué par Sustainability, ainsi qu'au septième rang dans l'univers évalué au niveau mondial (plus de 15 000 entreprises). Le score de gestion d'URW sur les questions ESG, évalué par Sustainability, est élevé (81,0/100) (dernière mise à jour en juin 2023). URW a également été inclus dans la liste des entreprises ESG les mieux notées de Sustainability pour 2023, tous segments confondus (*Global 50 Rated* ; *ESG Industry Top-Rated* et *ESG Regional Top-Rated*) ;
- *ESG Solutions* de Moody's (anciennement Vigeo Eiris) : En 2023, URW a obtenu la note de 66/100 pour sa performance ESG globale, ce qui positionne le Groupe à un niveau de performance avancé (Services financiers – Immobilier) ;
- Inclusion dans le classement *2024 Global 100* de Corporate Knights, une évaluation indépendante et rigoureuse des entreprises publiques dont le chiffre d'affaires est supérieur à 1 Md\$ ; et
- URW a rejoint le top 100 mondial d'Equileap et le top 10 des entreprises françaises en matière d'égalité femmes-hommes<sup>(2)</sup>.

#### INDICES ESG

En 2023, URW figure à nouveau dans un certain nombre d'indices ESG renommés, notamment :

- Indices ESG Euronext, parmi lesquels : *World 120*, *Europe 120*, *Eurozone 120*, *France 20*, *CAC 40 ESG*, *Euronext CDP Environment ESG Eurozone*, *Euronext Green Planet France*, *Euronext Equileap Gender Equality Eurozone 100* (comme confirmé en décembre 2023, pour en savoir plus, veuillez consulter le site Internet d'Euronext<sup>(3)</sup>) ;
- La série d'indices *FTSE4Good* (depuis 2005, *FTSE4Good Index Review* mis à jour en juin 2023) ;
- La liste des « *Top 10 Performers* » de l'indice de gouvernance *CAC 40\** (depuis la création de l'indice en 2017, confirmé en décembre 2023) ;
- Indices ECPI® : *ECPI EMU Ethical Equity*, *ECPI Euro ESG Equity*, *ECPI Global ESG Gender Equality Index*, *ECPI World ESG Equity* (reconfirmés en décembre 2023) ; et
- Indices MSCI : *MSCI Global Green Building*, *MSCI World ESG Leaders*, *MSCI Europe ESG Leaders*, *MSCI France ESG Universal* et *MSCI World Low Carbon Leaders* (confirmés en décembre 2023).

(1) <https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~o~Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Nasdaq/2024-02-07Unibail-Rodamco-Westfield-awarded-A-rating-by-CDP-for-actions-to-address-clima.pdf?h=362&w=625&revision=f439234f-9efd-45c2-ab40-6bfe6e89415b>.

(2) [https://equileap.com/wp-content/uploads/2024/02/Equileap\\_2024\\_Gender\\_Equality\\_Report\\_Developed\\_Markets.pdf](https://equileap.com/wp-content/uploads/2024/02/Equileap_2024_Gender_Equality_Report_Developed_Markets.pdf) (en anglais).

(3) <https://live.euronext.com/fr/product/equities/FR0013326246-XPAR/market-information#index-weight-off-canvas>.

### 3.4.4 CONTRIBUTION DE *BETTER PLACES* AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES NATIONS UNIES

Ce programme contribue à la réalisation des objectifs de développement durable des Nations unies, tels qu'exposés ci-dessous :

#### CONTRIBUTION DU PROGRAMME *BETTER PLACES* AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES NATIONS UNIES (ODD)

Piliers	Ambitions	ODD
<b>ENVIRONMENTAL TRANSITION</b> Réduction des émissions Scopes 1 et 2 de -90 % avant 2030	<b>Concevoir des bâtiments durables</b> Minimiser l'impact environnemental de nos actifs grâce à l'innovation en matière de <i>design</i> et de construction	  
	<b>Améliorer l'efficacité écologique</b> Collaborer avec les locataires et les sous-traitants pour une utilisation optimale des ressources	   
	<b>Développer la connectivité et la mobilité durable</b> Assurer l'accès aux transports publics et à la mobilité durable	 
	<b>Réduire les déchets, intégrer la nature et la biodiversité</b> Contribuer à des villes plus vertes en protégeant la biodiversité et en réduisant les volumes de déchets	 
	<b>Optimisation de notre consommation d'eau</b> Réduction de l'empreinte hydrique et généralisation des solutions de réutilisation de l'eau	
	<b>SUSTAINABLE EXPERIENCE</b> Répondre aux besoins et aux attentes des consommateurs en matière de lieux et de produits durables	<b>Accélérer la transition vers des expériences durables</b> Assurer la transparence et soutenir l'évolution du secteur du <i>retail</i>
<b>Promouvoir une consommation responsable</b> Promouvoir une consommation plus saine et plus responsable		
<b>THRIVING COMMUNITIES</b> Être un catalyseur de croissance pour les communautés dans lequel URW opère et donner aux collaborateurs les moyens de devenir des acteurs du changement en matière de diversité et de développement durable	<b>Rassembler</b> Promouvoir la diversité et l'inclusion dans toute l'organisation	 
	<b>Collaborer avec les parties prenantes locales</b> Soutenir les partenaires locaux	
	<b>Valoriser</b> Développer et former les talents	
	<b>Inspirer</b> Inscrire le développement durable au cœur de la culture d'entreprise	





# CHAPITRE

## RAPPORT D'ACTIVITÉ ET RÉSULTATS 2023

<b>4.1</b>	<b>ANALYSE DES RÉSULTATS<sup>(1)</sup></b>	<b>271</b>
4.1.1	Rapport d'activité et résultats 2023	271
4.1.2	Investissements et cessions	290
4.1.3	Projets de développement au 31 décembre 2023	292
4.1.4	Patrimoine et Actif Net Réévalué au 31 décembre 2023	294
4.1.5	Ressources financières	314
4.1.6	Indicateurs de performance EPRA	323
<b>4.2</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>331</b>
4.2.1	Données consolidées du Groupe	331
4.2.2	Compte de résultat consolidé par activité et région	334

(1) L'analyse des résultats a été réalisée sur la base des états financiers en proportionnelle.

## 4.1 ANALYSE DES RÉSULTATS<sup>(1)</sup>

### 4.1.1 RAPPORT D'ACTIVITÉ ET RÉSULTATS 2023

#### 4.1.1.A PRINCIPES COMPTABLES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

##### PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes consolidés d'Unibail-Rodamco-Westfield (URW ou le Groupe) au 31 décembre 2023 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne à cette date.

Le Groupe prépare également des états financiers consolidés selon la méthode proportionnelle, dans lesquels les sociétés en contrôle conjoint sont prises en compte en proportionnelle, au lieu d'une mise en équivalence dans les états financiers en IFRS. Le rapport d'activité et les résultats sont présentés sur la base des états financiers en proportionnelle, sans impact sur le résultat net.

Certains montants figurant dans les états financiers consolidés reflètent les estimations et les hypothèses faites par la Direction dans le contexte actuel incertain concernant l'inflation, les taux d'intérêts, l'évolution des coûts de l'énergie et des matières premières, et les perturbations dans les chaînes de livraison résultant de l'environnement géopolitique et économique ainsi que des difficultés à évaluer leurs impacts et perspectives d'avenir. Dans ce contexte, la Direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, l'estimation des provisions pour créances douteuses, ainsi que les tests de dépréciation de l'écart d'acquisition et des actifs incorporels.

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

99 % du portefeuille immobilier et des actifs incorporels d'URW dans les segments des Centres Commerciaux, des Bureaux & Autres, des Congrès & Expositions et des activités de prestation de services ont été valorisés par des évaluateurs indépendants au 31 décembre 2023.

### PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les principaux changements intervenus sur le périmètre de consolidation depuis le 31 décembre 2022 sont :

- La cession de Westfield North County en février 2023 ;
- L'acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans le partenariat Croydon en avril 2023 ;
- La cession de Westfield Brandon en mai 2023 ;
- La cession de l'immeuble de bureaux « V » en mai 2023 ;
- La cession d'une participation de 50 % dans l'Hôtel Salomon de Rothschild ; l'actif est désormais comptabilisé par mise en équivalence à la fois en IFRS et en proportionnelle ;
- La cession de Westfield Mission Valley en juillet 2023 ;
- La cession de Westfield Valencia Town Center en septembre 2023 ;
- La cession de Polygone Riviera et du Novotel Lyon Confluence en octobre 2023 ; et
- La saisie de San Francisco Centre en octobre 2023.

### REPORTING OPÉRATIONNEL

URW est organisé d'un point de vue opérationnel en 9 régions : France, États-Unis, Europe centrale, Espagne, Royaume-Uni, Pays nordiques, Autriche, Allemagne et Pays-Bas. Ces régions sont regroupées en 5 régions principales : l'Europe du sud (France, Espagne, Italie), l'Europe du nord (Suède, Danemark, Pays-Bas), l'Europe centrale et de l'est (Allemagne, Autriche, Pologne, République tchèque, Slovaquie), le Royaume-Uni et les États-Unis.

En Europe du sud, la France, qui représente une part substantielle dans les 3 activités du Groupe, est divisée en 3 segments : Centres Commerciaux, Bureaux & Autres, et Congrès & Expositions (C&E)<sup>(2)</sup>. Dans les autres régions, l'activité Centres Commerciaux est très largement prépondérante. Aux États-Unis, le Groupe développe également une activité de gestion d'activités de commerces dans les terminaux d'aéroport.

### 4.1.1.B PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Sur la période, la situation économique a continué à être impactée par une inflation élevée et une hausse globale des taux d'intérêts, mais le marché de l'emploi a bien résisté. Dans ce contexte, les actifs d'URW ont affiché une activité solide allant au-delà de la reprise post-COVID-19. Le chiffre d'affaires des commerçants et la fréquentation aux États-Unis concernent les actifs *Flagship*, qui constituent le cœur de l'activité d'URW aux États-Unis, tandis que les actifs régionaux, qui représentent environ 1 % de la valeur du patrimoine du Groupe, sont en cours de rationalisation.

(1) L'analyse des résultats a été réalisée sur la base des états financiers en proportionnelle.

(2) C&E inclut l'actif commerces Les Boutiques du Palais.

#### 4. 4.1 Analyse des résultats

### NOMBRE DE VISITES<sup>(1)</sup> ET CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS<sup>(2)</sup>

#### NOMBRE DE VISITES EN EUROPE

En Europe, la fréquentation en 2023 a augmenté de +5,2 % par rapport à 2022, dont +5,1 % en Europe continentale et +6,1 % au Royaume-Uni.

#### NOMBRE DE VISITES AUX ÉTATS-UNIS

Aux États-Unis, la fréquentation<sup>(3)</sup> en 2023 a augmenté par rapport à 2022, en hausse de +3,1 %, dépassant les niveaux de 2019.

#### CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS EN EUROPE

Le chiffre d'affaires des commerçants en 2023 a affiché de solides performances, surperformant les évolutions de la fréquentation. En 2023, le chiffre d'affaires des commerçants a augmenté de +7,5 % en Europe, avec l'Europe continentale à +8,0 %, y compris un effet de base positif au T1 en raison des restrictions subsistant au T1-2022, et le Royaume-Uni à +5,2 %. Le chiffre d'affaires des commerçants en Europe continentale était +9,1 % au-dessus des niveaux de 2019 avec une performance positive dans tous les pays.

Le chiffre d'affaires des commerçants d'URW était nettement supérieur à l'inflation sous-jacente moyenne en 2023 en Europe (5,6 %) et aux indices de référence<sup>(4)</sup> (+2,3 %), démontrant qu'après le rattrapage, les centres commerciaux d'URW gagnent désormais des parts de marché.

### SYNTHÈSE DE LA FRÉQUENTATION ET DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS DU GROUPE

Le tableau ci-dessous synthétise la croissance de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants du Groupe pour l'année 2023 :

Région	Nombre de visites (%)		Chiffre d'affaires (%)	
	2023 vs 2022		2023 vs 2022	Indice national <sup>(4)</sup>
France	+4,6 %		+7,4 %	(1,7 %)
Espagne	+6,1 %		+8,4 %	+10,3 %
Europe centrale	+4,5 %		+8,2 %	+3,9 %
Autriche	+5,1 %		+9,2 %	+0,2 %
Allemagne	+6,0 %		+10,6 %	+1,2 %
Pays nordiques	+0,9 %		+4,2 %	+4,9 %
Pays-Bas	+10,1 %		N/A	N/A
<b>Total Europe continentale</b>	<b>+5,1 %</b>		<b>+8,0 %</b>	<b>+1,6 %</b>
Royaume-Uni	+6,1 %		+5,2 %	+5,4 %
<b>Total Europe</b>	<b>+5,2 %</b>		<b>+7,5 %</b>	<b>+2,3 %</b>
Flagships américains	+3,1 %		+3,0 %	+4,0 %
<b>Total Groupe<sup>(6)</sup></b>	<b>+4,9 %</b>		<b>+6,4 %</b>	<b>+2,7 %</b>

(1) Il s'agit du nombre de visites dans les centres commerciaux d'URW en activité, y compris les extensions des actifs existants, mais hors livraison de nouveaux centres, acquisition d'actifs et centres en restructuration (Ursynów, Croydon, Les Ateliers Gaîté, CNIT et Garbera) ou travaux dans la zone d'accès (Fisketorvet), hors Carrousel du Louvre et hors Zlote Tarasy (ce centre n'étant pas géré par URW), et aux États-Unis, hors les centres pour lesquels les données comparables ne sont pas disponibles. Par ailleurs, le nombre de visites a été retraité des cessions intervenues durant l'année.

(2) Les données sur les chiffres d'affaires des commerçants concernent les locataires dans les centres commerciaux d'URW en exploitation (à l'exception des Pays-Bas), y compris les extensions des actifs existants, mais excluent les livraisons de nouveaux projets de restructuration, les actifs nouvellement acquis et les actifs en cours de rénovation lourde (Ursynów, Croydon, Les Ateliers Gaîté, CNIT et Garbera) ou travaux dans la zone d'accès (Fisketorvet), hors le chiffre d'affaires d'El Corte Inglés des centres Westfield Parkesur et La Vaguada, hors Zlote Tarasy (ce centre n'étant pas géré par URW), hors Carrousel du Louvre et hors les branches automobiles pour l'Europe et hors les branches automobiles et grands magasins pour les États-Unis. Par ailleurs, le chiffre d'affaires des commerçants a été retraité des cessions intervenues durant l'année.

(3) Flagships américains uniquement. Régionaux américains à -0,9 %.

(4) Basé sur les derniers indices nationaux disponibles (évolution d'année en année) en novembre 2023 : France : INSEE ; Espagne : Instituto Nacional de Estadística ; Europe centrale : Polish Council of Shopping Centres (Pologne), Český Statistický Úřad (République tchèque) ; Autriche : Eurostat ; Allemagne : Destatis-Genesis ; Pays nordiques : Statistikdatabasen (Suède), Statbank (Danemark) ; Royaume-Uni : Office for National Statistics ; États-Unis : U.S. Bureau of Labor Statistics (décembre).

(5) Flagships américains uniquement. Les centres régionaux américains et du QCA (Westfield World Trade Center) à +3,0 %.

(6) Flagships américains uniquement. Les centres régionaux américains et du QCA à +4,1 %.

(7) Sur le même périmètre, +90,2 % en incluant les nouvelles ouvertures.

(8) Total Groupe incluant l'Europe et les Flagships américains. Incluant les actifs régionaux américains et du QCA, la croissance du chiffre d'affaires des commerçants d'URW était de +6,2 % par rapport à 2022.

2023 a connu une forte croissance des secteurs expérientiels, avec +35,7 % pour le fitness, +16,0 % pour le loisir, +12,1 % pour la restauration, alors que les secteurs de la santé et la beauté ainsi que de la mode ont continué à fortement performer avec respectivement +16,9 % et +6,0 %.

#### CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS AUX ÉTATS-UNIS

Aux États-Unis, le chiffre d'affaires des commerçants en 2023<sup>(5)</sup> a augmenté de +3,0 %, et de +4,8 % en excluant le secteur du luxe. Au global, le chiffre d'affaires des commerçants s'est élevé à +19,2 % au-dessus des niveaux de 2019<sup>(6)</sup>.

Cette performance est à comparer à une inflation sous-jacente moyenne de +4,8 % en 2023 et un indice de référence de +4,0 %<sup>(4)</sup>.

La performance en 2023 a été soutenue par les secteurs expérientiels avec +26,7 %<sup>(7)</sup> pour le loisir, +13,5 % pour la restauration, +13,4 % pour le fitness et +8,9 % pour la santé et la beauté, alors que la mode était stable (+0,2 %), mais +16,8 % au-dessus de 2019. Le luxe a connu une baisse de -6,5 % mais restait significativement (+62,3 %) au-dessus des niveaux de 2019.

## FAILLITES

Les faillites ont augmenté en 2023 (355 magasins impactés) après un niveau bas en 2022 (203), mais elles sont en baisse par rapport à 2019 (448). Le nombre de faillites a diminué au S2-2023 (144) par rapport au S1-2023 (211). Au total, les procédures collectives des locataires ont touché 3,5 % des magasins du portefeuille d'URW en 2023 (1,7 % en 2022 et 3,3 % en 2019). Elles ont représenté 2,5 % du Loyer Moyen Garanti («LMG») en 2023 (0,6 % en 2022 et 2,8 % en 2019). La France a été la région la plus impactée avec 118 magasins en procédures collectives, représentant 6,9 % des magasins du portefeuille français. Cette hausse était principalement due à la fin des aides gouvernementales à des locataires qui étaient déjà faibles avant la COVID-19.

87 % des unités en faillite ont vu leur locataire rester en place ou ont été reloués à fin décembre, le reste impacte la vacance, principalement en Europe.

## ENCAISSEMENT DES LOYERS<sup>(3)</sup>

Au 1<sup>er</sup> février 2024, 97 % des loyers et des charges facturés de l'exercice 2023 avaient été perçus, dont 97 % pour l'Europe et 98 % pour les États-Unis.

Les loyers du S1-2023 ont continué à être encaissés, l'encaissement atteignant 98 % comparé à 96 % au 21 juillet 2023, et les encaissements du T3 atteignant 98 % vs 96 % au 20 octobre 2023.

L'encaissement global des loyers par trimestre est présenté ci-dessous<sup>(4)</sup> :

Région	Taux d'encaissement (%)				
	T1-2023	T2-2023	T3-2023	T4-2023	2023
Europe continentale	97 %	98 %	98 %	96 %	97 %
Royaume-Uni	99 %	99 %	98 %	96 %	98 %
<b>Total Europe</b>	<b>98 %</b>	<b>98 %</b>	<b>98 %</b>	<b>96 %</b>	<b>97 %</b>
États-Unis	98 %	98 %	98 %	97 %	98 %
<b>Total URW</b>	<b>98 %</b>	<b>98 %</b>	<b>98 %</b>	<b>96 %</b>	<b>97 %</b>

En outre, au cours de l'année 2023, le Groupe a collecté 57,8 M€<sup>(5)</sup> de loyers liés à 2022, et continue d'améliorer son taux d'encaissement qui est passé de 97 % annoncé lors des résultats de l'année 2022 à 98 % à la fin décembre 2023.

## 4.1.1.C COMMENTAIRES DE L'ACTIVITÉ PAR PÔLE

Le rapport d'activité par pôle présenté ci-dessous a été préparé sur la base du périmètre européen du Groupe. Une section séparée présente le rapport d'activité américain. Sauf indication contraire, toutes les références concernent les activités européennes d'URW et se rapportent à la période se terminant le 31 décembre 2023.

### EUROPE – CENTRES COMMERCIAUX

#### ACTIVITÉ

#### ACTIVITÉ LOCATIVE<sup>(6)</sup>

En 2023, URW a signé 1 517 baux (vs 1 547<sup>(7)</sup>) sur des actifs existants pour 286,0 M€ de LMG (vs 290,5 M€<sup>(7)</sup>). Ces 1 517 baux comprennent 1 102 baux (73 % de l'activité locative) avec une maturité supérieure à 3 ans<sup>(8)</sup> (vs 1 074<sup>(7)</sup> et 69 %<sup>(7)</sup>). Le LMG signé de 2023 pour les baux avec une maturité supérieure à 3 ans s'élevait à 234,2 M€, c'est-à-dire 82 % de LMG signé (vs 226,7 M€<sup>(7)</sup> et 78 %<sup>(7)</sup>). La hausse de la proportion des baux longs termes et le LMG signé reflète l'efficacité de la stratégie locative d'URW, la forte attractivité des actifs d'URW et le retour à une situation normalisée.

(1) Centres commerciaux, hors aéroports.

(2) Sur la base des taux de change 2021.

(3) Commerce de détail uniquement, actifs à 100 %. Comprenant loyers et frais de maintenance aux États-Unis, hors régularisation 2023.

(4) Basé sur le niveau d'encaissement au 1<sup>er</sup> février 2024 et actifs à 100 %.

(5) Loyers, loyers variables et charges locatives à 100 %, TVA incluse.

(6) L'activité locative ne comprend que les baux avec une maturité  $\geq 12$  mois, en ligne avec les périodes précédentes. Hors Croydon qui doit être redéveloppé et restructuré.

(7) Retraités des actifs cédés.

(8) Les baux 3/6/9 habituels en France sont inclus dans les baux longs termes.

#### 4. 4.1 Analyse des résultats

Le gain locatif sur les renouvellements et les relocations était de +2,7 % au-dessus du loyer indexé (+5,9 %<sup>(1)</sup> en 2022) en Europe continentale, grâce à une forte réversion en Europe centrale et en Espagne, partiellement compensée par la baisse en Autriche, en Allemagne et dans les Pays nordiques où l'indexation 2023 a été particulièrement élevée. Il était de +8,6 % avant indexation des loyers avec une contribution positive dans tous les pays. Le gain locatif sur les renouvellements et les relocations était de +2,1 % au Royaume-Uni et +2,6 % en Europe au-dessus de l'indexation.

Les baux de plus de 36 mois ont un gain locatif de +4,4 % au-dessus du loyer indexé (+7,4 %<sup>(1)</sup> en 2022) pour l'Europe continentale et de +11,3 % avant indexation, tandis que pour les baux entre 12 et 36 mois, le gain locatif était de -4,0 % (+0,8 %<sup>(1)</sup> en 2022) conduisant à un loyer stable par rapport au loyer en place. Le gain locatif pour les baux de plus de 36 mois était de +3,9 % pour le Royaume-Uni et +4,3 % pour l'Europe au-dessus du loyer indexé.

Région	Locations/relocations/renouvellements (hors centres en construction)						
	nb de baux signés	m <sup>2</sup>	LMG (M€)	Gain de LMG à périmètre constant		Gain de LMG à périmètre constant > 3 ans	
				M€	%	M€	%
France	262	101 552	67,8	0,8	1,4 %	1,0	1,9 %
Espagne	169	39 263	24,4	1,5	7,5 %	1,0	7,1 %
<b>Europe du sud</b>	<b>431</b>	<b>140 815</b>	<b>92,1</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0 %</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0 %</b>
Europe centrale	339	79 528	48,2	4,8	12,0 %	4,7	13,7 %
Autriche	137	41 834	18,1	(1,1)	(5,8 %)	(0,9)	(7,1 %)
Allemagne	213	82 722	32,6	(0,6)	(2,0 %)	0,1	0,4 %
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>689</b>	<b>204 083</b>	<b>98,9</b>	<b>3,1</b>	<b>3,5 %</b>	<b>3,9</b>	<b>5,7 %</b>
Pays nordiques	133	48 666	19,5	(0,4)	(2,2 %)	0,4	3,5 %
Pays-Bas	83	27 441	11,0	0,3	3,6 %	0,5	8,1 %
<b>Europe du nord</b>	<b>216</b>	<b>76 107</b>	<b>30,5</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,5 %)</b>	<b>0,9</b>	<b>5,0 %</b>
<b>Total Europe continentale</b>	<b>1 336</b>	<b>421 004</b>	<b>221,5</b>	<b>5,2</b>	<b>2,7 %</b>	<b>6,8</b>	<b>4,4 %</b>
Royaume-Uni <sup>(a)</sup>	181	118 160	64,5	1,1	2,1 %	1,6	3,9 %
<b>Total Europe</b>	<b>1 517</b>	<b>539 164</b>	<b>286,0</b>	<b>6,3</b>	<b>2,6 %</b>	<b>8,4</b>	<b>4,3 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Hors Croydon qui doit être redéveloppé et restructuré.

Les principales enseignes continuent de témoigner leur confiance dans les centres commerciaux d'URW et de reconnaître l'importance cruciale de leurs magasins physiques au sein des actifs du Groupe. La tendance reste aux magasins *prime* qui peuvent proposer une offre de services complète aux clients, tout en améliorant les performances financières des enseignes dans le cadre de leurs stratégies *drive-to-store* et omnicanale.

Cela a été une fois de plus démontré en 2023, avec des exemples notables d'extension de magasins existants comprenant Bershka à Westfield Shopping City Süd et Westfield La Part-Dieu, Lacoste à Westfield Parly 2 et Westfield Rosny 2, Rituals à Westfield Mall of the Netherlands et Westfield Donau Zentrum, Uniqlo à Westfield London, Zara à Westfield Centro, le plus grand *flagship* en Allemagne, et H&M à Fisketorvet.

Le Groupe a également signé des baux avec des enseignes qui rentrent sur de nouveaux marchés, notamment IKEA Planning Studio, H&M Home et Guerlain à Westfield Mokotow, Dior Beauté et Signorvino à Westfield Chodov, DJI à Westfield La Maquinista, ainsi que Hobbs et Phase Eight à Westfield Hamburg.

Le Groupe a continué à signer des baux en 2023 avec des DNVB (*Digitally Native Vertical Brands*), notamment Forever New à Westfield London, Freshly Cosmetics à Garbera, Horace à Westfield La Part-Dieu et Cocunat à La Vaguada, ainsi que d'attirer des opérateurs de loisirs, tels que Elite Experience à Westfield Shopping City Süd, Leo's à Paunsdorf Center, Galaxie Brev à Westfield Chodov, Toca Social à Westfield London, Smile World aux Ateliers Gaité et Nordic Exhibitions à Westfield Täby Centrum.

Le Groupe a connu plusieurs ouvertures de boutiques en 2023. Sephora a notamment sélectionné Westfield London pour son retour sur le marché britannique. Suite au succès à Westfield London, Sephora a ouvert sa deuxième boutique au Royaume-Uni à Westfield Stratford City. D'autres ouvertures importantes incluent IKEA à Westfield Täby Centrum, Samsung à Westfield Mall of the Netherlands, New Balance à Westfield London, Rituals à Westfield Vélizy 2, Westfield Rosny 2 et Westfield Les 4 Temps, ainsi que le *foodhall* S2 de 1 723 m<sup>2</sup> à Westfield Mall of Scandinavia, rassemblant expérience et restauration sous une nouvelle forme avec 650 places, 14 concepts de restaurants et 7 salles de karaoké.

#### RETAIL MEDIA & AUTRES REVENUS

Le Retail Media & autres revenus comprennent à la fois Westfield Rise, la division *Media, Brand & Data Partnerships* en Europe présentée lors de la Journée Investisseurs de mars 2022 (*Retail Media*), ainsi que les kiosques, marchés saisonniers, *pop-ups* et activations sur les parkings (autres revenus).

L'activité totale du Retail Media & autres revenus en Europe s'est élevée à 63,7 M€ sur une base proportionnelle (86,6 M€ de marge nette à 100 %), en hausse de +15,5 % par rapport à 2022. Les 86,6 M€ de marge nette comprennent la contribution du Retail Media (53,3 M€) et des autres revenus (33,3 M€).

(1) Retraité des actifs cédés.

### RETAIL MEDIA - WESTFIELD RISE

URW a créé et lancé sa propre régie publicitaire interne Westfield Rise en 2022. Cette division commerciale vise à générer des revenus incrémentaux grâce aux activités d’Affichage Media, Expérience de marque et de Monétisation de Données et de Services. Le revenu brut<sup>(1)</sup> de Westfield Rise en Europe a augmenté de +18,8 % comparé à 2022 et sa marge nette de +17,4 % à 53,3 M€<sup>(1)</sup>.

Le revenu moyen par visite<sup>(2)</sup>, indicateur clé de performance sur le marché croissant du *retail media*, s’établit à 0,08 € en 2023, contre 0,07 € en 2022 et 0,05 € en 2021, porté par une augmentation des revenus supérieure à celle de la fréquentation.

Les progrès réalisés en 2023 permettent à URW d’être en bonne position pour atteindre son objectif pour 2024, à savoir une marge nette à 100 % de 75 M€ pour Westfield Rise, avec 42 % du revenu budgété déjà sécurisé.

**Affichage Média** : cette activité est principalement basée sur les médias *DOOH*<sup>(3)</sup> dans les centres commerciaux, qui inclut le stock massif d’URW de 1 735 écrans, y compris les écrans grand format, les écrans numériques immersifs et les *totems* digitaux, ainsi que la technologie propriétaire. Cette activité a représenté les deux tiers du revenu de Westfield Rise en 2023. Les campagnes organisées avec succès en 2023 incluent Coca-Cola, L’Oréal, Disney, Samsung, LVMH, Sephora, Tommy Hilfiger, Victoria’s Secret, Maybelline, Google, Warner Bros, Pepsi, Alpro et Volkswagen. Le revenu Affichage Média a augmenté de +18,7 % sur un an, surperformant le marché européen de l’affichage (+5,9 % par rapport à 2022) grâce à une forte performance à périmètre constant, de nouveaux écrans (aux Pays-Bas, en République tchèque, en Espagne et en Suède) et à une année complète du nouveau contrat à conditions commerciales améliorées avec Clear Channel France (qui a démarré mi-2022).

**Expérience de marque** : cette activité comprend les campagnes expérientielles et les partenariats à long terme avec les marques. Le revenu a augmenté de +18,2 % par rapport à 2022. Au cours de 2023, Westfield Rise a accueilli des activations physiques dans les centres commerciaux d’URW pour des marques telles que L’Oréal, Sephora, Dior, Benefit, Nike, Victoria’s Secret, Smart et Renault Alpine. En septembre, Westfield Rise a signé son premier contrat mondial avec L’Oréal Luxe pour une durée de 3 ans couvrant 9 pays (y compris les États-Unis) – la première activation a commencé avec la campagne de lancement YSL MYSLF.

**Monétisation de Données et de Services** : Westfield Rise a lancé le premier service de retail media dans le monde physique, basé sur une solution innovante et propriétaire d’intelligence artificielle. Ce système de collecte de données conforme au RGPD offre une qualification précise de l’audience, mesure des paramètres de données pertinents pour aider les enseignes à mieux performer dans les centres Westfield et à évaluer l’impact de leurs campagnes médiatiques et expérientielles. Après une phase de test dans 4 centres commerciaux (Westfield Les 4 Temps, Westfield Forum des Halles, Westfield Parly 2, Westfield Vélizy 2), le service est désormais présent dans 13 centres commerciaux (4 pays) et le sera dans 20 centres commerciaux (9 pays) d’ici la fin de l’année 2024.

### AUTRES REVENUS

La performance des « autres revenus », qui inclut surtout les *pop-ups*, était en hausse en 2023, avec une marge nette de 33,3 M€, soit +9,9 % par rapport à 2022.

### MARKETING ET COMMUNICATION

En 2023, Westfield a continué à développer sa campagne publicitaire dynamique *More Extra, Less Ordinary* sur l’ensemble de ses actifs Westfield en Europe et aux États-Unis.

Le positionnement de marque et la direction créative mettent en avant les centres Westfield en tant que destinations *lifestyle* et de divertissement où l’on peut vivre des expériences mémorables et pleines de sens. La volonté de la marque de célébrer ses visiteurs s’est concrétisée par l’activation *Love Month*, où les visiteurs des centres commerciaux Westfield ont été photographiés avec leurs proches.

En avril et mai 2023, le *Westfield Good Festival* s’est déroulé dans tous les centres commerciaux Westfield en Europe. L’objectif du festival était de permettre aux enseignes d’URW de présenter leurs initiatives en matière de développement durable et aux visiteurs d’accéder à des informations sur le développement durable, l’économie circulaire et les solutions pour consommer de manière plus durable. Avec la devise *A fun step for you, a good change for all*, chaque *Westfield Good Festival* proposait des expériences conçues pour éduquer, soutenir et inspirer les consommateurs à adopter un mode de vie plus durable et à agir en faveur de leurs communautés. Des partenaires ont également été impliqués, tels que des enseignes, des marques et des organisations locales.

Les mois de septembre et d’octobre ont été marqués par le lancement des *Westfield Days*. Au cours de cet événement, les visiteurs des centres ont pu expérimenter et découvrir les dernières tendances en matière de mode, de beauté, de technologie, d’alimentation et bien plus encore. Dans 8 pays, à travers 13 centres Westfield en Europe, l’événement *Westfield Days* a touché plus de 2,1 millions de visiteurs des centres commerciaux et a inclus plus de 87 marques partenaires.

En novembre, une toute nouvelle application mobile pour les centres commerciaux d’URW (Europe et États-Unis) a été lancée, ainsi qu’un programme de fidélité entièrement remanié et enrichi (Europe), visant à rendre les interactions des clients avec la marque et leurs centres commerciaux plus personnalisées, plus engageantes et plus coopératives.

Le dernier fait marquant de l’année a été le renouvellement du partenariat entre Westfield et la Walt Disney Company. Les 2 sociétés ont élaboré ensemble une campagne de communication et d’événements pour soutenir la sortie au cinéma de la nouvelle comédie musicale des Walt Disney Animation Studios *Wish* et célébrer le centenaire de Disney.

La base de données clients du Groupe atteint 15 millions de contacts au 31 décembre 2023, dont 11,4 millions titulaires de comptes qualifiés.

Sur les réseaux sociaux (Facebook, Instagram, YouTube, TikTok), les comptes des centres commerciaux du Groupe enregistrent un total de 8,6 millions d’abonnés à décembre 2023 (+3,5 % de nouveaux abonnés depuis fin 2022).

(1) À 100 %.

(2) Revenu généré par Westfield Rise divisé par le nombre de visites de la même période.

(3) *Digital Out-Of-Home*.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

**LOYERS NETS**

Le total des loyers nets consolidés s'élevait à 1 361,2 M€ en Europe continentale (+2,7 %) et à 1 495,6 M€ pour l'Europe (+3,7 %) en raison d'une croissance à périmètre constant positive.

En 2023, les loyers nets ont été positivement impactés par l'indexation, l'activité locative et la hausse des revenus variables, partiellement compensés par l'impact des cessions, l'indemnité de départ anticipé d'El Corte Inglés en 2022 et l'impact change.

Région	Loyers nets (M€)		
	2023	2022	%
France	525,5	507,0	3,6 %
Espagne	169,0	188,3	(10,2 %)
<b>Europe du sud</b>	<b>694,6</b>	<b>695,4</b>	<b>(0,1 %)</b>
Europe centrale	248,8	217,2	14,6 %
Autriche	111,8	109,5	2,1 %
Allemagne	126,3	128,1	(1,4 %)
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>486,9</b>	<b>454,8</b>	<b>7,1 %</b>
Pays nordiques	102,2	98,8	3,4 %
Pays-Bas	77,5	76,8	1,0 %
<b>Europe du nord</b>	<b>179,7</b>	<b>175,6</b>	<b>2,4 %</b>
<b>Total Loyers nets – Europe continentale</b>	<b>1 361,2</b>	<b>1 325,8</b>	<b>2,7 %</b>
Royaume-Uni <sup>(a)</sup>	134,4	116,3	15,6 %
<b>Total Loyers nets – Europe</b>	<b>1 495,6</b>	<b>1 442,1</b>	<b>3,7 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Les loyers nets publiés en 2022 étaient de 119,7 M€, incluant 3,4 M€ de loyers nets qui ont été reclassés dans la partie bureaux en 2023.

La hausse des loyers nets s'élevait à +53,5 M€ en Europe (dont +35,4 M€ en Europe continentale) et se répartit comme suit<sup>(1)</sup> :

- +11,0 M€ résultant de l'impact des projets en développement et des livraisons, principalement au Royaume-Uni (dont Croydon), en Espagne, en France, en Autriche et au Danemark ;
- -0,3 M€ en raison d'éléments exceptionnels et autres ;
- -10,1 M€ en raison d'un impact négatif de la couronne suédoise et de la livre ;
- -36,4 M€ en raison des projets sur les actifs en exploitation en Espagne avec l'indemnité comptabilisée en 2022 en raison du départ anticipé d'El Corte Inglés à Westfield Parkesur et à La Vaguada permettant la restructuration de ces unités. La restructuration livrée en 2023 a permis d'améliorer l'offre commerciale de ces unités et de générer des gains locatifs important avec un effet en 2024 ;
- -38,3 M€ dus aux cessions d'actifs en France avec les cessions de Carré Sénart Shopping Parc en juillet 2022, Villeneuve 2 en septembre 2022 et Polygone Riviera en octobre 2023, aux Pays-Bas avec la cession d'Almere Centrum en juillet 2022, en Allemagne avec la cession de Gera Arcaden en juillet 2022, en Europe centrale avec la cession d'une participation additionnelle de 27 % dans Aupark en août 2022 et dans les Pays nordiques avec la cession de Solna Centrum en février 2022 ; et
- +127,6 M€ d'évolution des loyers nets à périmètre constant en Europe (+9,7 %) (+115,8 M€ en Europe continentale (+9,7 %)).

(1) Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.



## 4.1 Analyse des résultats

4.

Région	Loyers nets (M€) à périmètre constant		
	2023	2022	%
France	492,1	466,8	5,4 %
Espagne	147,9	134,9	9,7 %
<b>Europe du sud</b>	<b>639,9</b>	<b>601,6</b>	<b>6,4 %</b>
Europe centrale	245,1	208,3	17,7 %
Autriche	107,5	102,8	4,6 %
Allemagne	126,0	123,7	1,9 %
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>478,7</b>	<b>434,8</b>	<b>10,1 %</b>
Pays nordiques	114,9	98,1	17,2 %
Pays-Bas	77,5	60,8	27,5 %
<b>Europe du nord</b>	<b>192,4</b>	<b>158,9</b>	<b>21,1 %</b>
<b>Total Europe continentale</b>	<b>1 311,1</b>	<b>1 195,3</b>	<b>9,7 %</b>
Royaume-Uni	129,1	117,3	10,1 %
<b>Total Europe</b>	<b>1 440,2</b>	<b>1 312,5</b>	<b>9,7 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Région	Évolution des loyers nets à périmètre constant (%)					
	Indexation	Renouvellements et relocations nets des départs	Loyers variables	Créances douteuses	Autres	Total
France	3,4 %	(0,7 %)	1,8 %	(1,5 %)	2,5 %	5,4 %
Espagne	6,1 %	4,9 %	0,7 %	(1,4 %)	(0,7 %)	9,7 %
<b>Europe du sud</b>	<b>4,0 %</b>	<b>0,5 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>(1,5 %)</b>	<b>1,8 %</b>	<b>6,4 %</b>
Europe centrale	11,0 %	0,8 %	1,2 %	(1,4 %)	6,1 %	17,7 %
Autriche	11,3 %	(1,4 %)	(0,2 %)	(0,8 %)	(4,3 %)	4,6 %
Allemagne	4,2 %	(1,7 %)	3,7 %	(5,2 %)	0,8 %	1,9 %
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>9,1 %</b>	<b>(0,4 %)</b>	<b>1,6 %</b>	<b>(2,3 %)</b>	<b>2,1 %</b>	<b>10,1 %</b>
Pays nordiques	7,0 %	2,3 %	0,4 %	(0,7 %)	8,3 %	17,2 %
Pays-Bas	10,8 %	2,4 %	4,0 %	3,9 %	6,4 %	27,5 %
<b>Europe du nord</b>	<b>8,4 %</b>	<b>2,3 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>7,5 %</b>	<b>21,1 %</b>
<b>Total Europe continentale</b>	<b>6,5 %</b>	<b>0,4 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>(1,4 %)</b>	<b>2,7 %</b>	<b>9,7 %</b>
Royaume-Uni	0,0 %	5,1 %	(0,2 %)	0,2 %	4,9 %	10,1 %
<b>Total Europe</b>	<b>5,9 %</b>	<b>0,8 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>(1,3 %)</b>	<b>2,9 %</b>	<b>9,7 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Les loyers nets à périmètre constant ont augmenté de +9,7 % (+25,0 % en 2022<sup>(1)</sup>) en Europe (dont +9,7 % en Europe continentale), dont :

- +5,9 % d'indexation (+3,2 % en 2022) résultant d'un effet indexation de +6,5 % en Europe continentale ;
- +0,8 % des « renouvellements et relocations nets des départs » (-2,0 % en 2022), en raison de la baisse de la vacance en particulier au Royaume-Uni et de gains locatifs sur les renouvellements et les relocations grâce à l'activité locative de 2022 et 2023 et malgré l'impact des faillites en France ;
- +1,4 % dû à une hausse des loyers variables (+1,4 % en 2022) grâce au dynamisme du chiffre d'affaires des commerçants ;
- -1,3 % liés aux provisions pour créances douteuses (+2,0 % en 2022), reflétant un niveau de faillite plus élevé cette année et la reprise en 2022 de provisions pour créances douteuses de 2021, entraînant une contribution positive des créances douteuses en 2022 vs 2021 ; et
- +2,9 % dans la catégorie « Autres » (+20,3 % en 2022), principalement en raison de la hausse des revenus variables (en particulier le Retail Media et les revenus de parking), des revenus liés aux charges de fonctionnement au Royaume-Uni et les régularisations de remises de loyers (principalement au S1) et de charges, partiellement compensés par la hausse des coûts d'énergie.

(1) 2022 était positivement impacté par la fin des allègements de loyers COVID-19 comptabilisés en 2021.

#### 4. 4.1 Analyse des résultats

L'amélioration du taux de vacance et les gains locatifs positifs ne se traduisent pas simultanément par une hausse des loyers nets à périmètre constant en raison, notamment, du décalage entre la date de signature et la date d'effet du bail ainsi que du délai potentiel entre la fin du bail d'un locataire sortant et la date d'effet du bail d'un nouveau locataire. Après une contribution négative en 2022, l'activité locative a eu un impact positif sur la croissance des loyers nets à périmètre constant en 2023, en plus de la contribution élevée de l'indexation, suite aux progrès réalisés en 2022 et 2023 en termes de baisse de la vacance, des baux signés et des gains locatifs au-dessus de l'indexation. Ces progrès ont été partiellement compensés en 2023 par des faillites.

Les loyers variables en Europe s'élevaient à 64,9 M€ en 2023 (4,3 % des loyers nets), dont 54,0 M€ en Europe continentale (4,0 % des loyers nets) et 10,9 M€ au Royaume-Uni (8,1 % des loyers nets), soit une croissance de +41,4 % par rapport à 2022 et +47,3 % à périmètre constant grâce à la bonne performance du chiffre d'affaires des commerçants d'URW incluant l'inflation.

### TAUX DE VACANCE ET TAUX D'EFFORT

Les loyers de marché estimés des surfaces vacantes du portefeuille étaient de 51,7 M€ en Europe continentale (49,1 M€ au 31 décembre 2022) et de 71,2 M€ en Europe (75,5 M€ au 31 décembre 2022). Au global, le taux de vacance EPRA<sup>(1)</sup> était de 3,8 %, par rapport à 4,1 % au 31 décembre 2022.

Le taux de vacance au Royaume-Uni<sup>(2)</sup> a baissé de 9,4 % à 6,9 % grâce à une forte activité locative. Le taux de vacance à Westfield London a baissé de 12,4 % à 9,7 % mais restait impacté par l'extension de 2018 (c. 80 000 m<sup>2</sup>) alors que le taux de vacance de Westfield Stratford City a poursuivi sa tendance baissière sous les 4 %.

Le taux de vacance EPRA en Europe continentale était de 3,2 % par rapport à 3,1 % au 31 décembre 2022 en raison d'un nombre de faillites élevé en Europe continentale, en particulier en France et dans les Pays nordiques associé au départ de quelques enseignes internationales, et des expirations de baux en Autriche qui s'est davantage appuyée sur des baux courts pendant la période COVID-19. Le taux de vacance était inférieur au 3,6 % du S1-2023 et du T3-2023 grâce à l'activité locative en cours.

Région	Taux de vacance			
	31/12/2023		30/06/2023	31/12/2022
	M€	%	%	%
France	23,0	3,8 %	3,8 %	3,2 %
Espagne	3,3	1,5 %	2,1 %	2,7 %
<b>Europe du sud</b>	<b>26,3</b>	<b>3,2 %</b>	<b>3,3 %</b>	<b>3,1 %</b>
Europe centrale	3,9	1,5 %	2,7 %	2,4 %
Autriche	2,8	2,6 %	2,6 %	1,7 %
Allemagne	6,9	3,6 %	4,6 %	3,7 %
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>13,7</b>	<b>2,5 %</b>	<b>3,4 %</b>	<b>2,7 %</b>
Pays nordiques	8,2	6,9 %	6,8 %	5,0 %
Pays-Bas	3,5	3,5 %	3,5 %	3,6 %
<b>Europe du nord</b>	<b>11,7</b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,3 %</b>	<b>4,4 %</b>
<b>Total Europe continentale</b>	<b>51,7</b>	<b>3,2 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,1 %</b>
Royaume-Uni <sup>(a)</sup>	19,4	6,9 %	8,5 %	9,4 %
<b>Total Europe</b>	<b>71,2</b>	<b>3,8 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>4,1 %</b>

Excluant les actifs en développement.

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Hors Croydon qui doit être redéveloppé et restructuré.

Le taux d'effort<sup>(3)</sup> était de 15,3 % pour l'Europe continentale, inférieur au taux de 15,5 % de 2019, en raison des bonnes performances du chiffre d'affaires des commerçants, malgré l'indexation des loyers, les gains locatifs et la hausse des charges. Au Royaume-Uni<sup>(2)</sup>, le taux d'effort a baissé à 18,5 % vs 19,9 % en 2019, grâce à la performance du chiffre d'affaires des commerçants et au bénéfice de la baisse des taxes foncières (*business rates*), en particulier à Westfield London.

(1) Selon la définition EPRA : loyers de marché estimés des surfaces vacantes divisés par la valeur de marché estimée des loyers sur les surfaces totales.

(2) Hors Croydon qui doit être redéveloppé et restructuré.

(3) Taux d'effort : (Loyer + charges incluant les coûts de marketing pour les locataires)/(chiffre d'affaires des locataires), calcul TTC pour les charges et chiffres d'affaires et pour tous les commerçants du centre. Le taux d'effort pour les Pays-Bas est principalement relatif à Westfield Mall of the Netherlands. Les chiffres d'affaires de Primark ont été estimés.

## 4.1 Analyse des résultats

4.

Le taux d'effort ne reflète pas le rôle croissant et la valeur des magasins physiques pour les enseignes à travers la hausse des volumes d'activité et un bénéfice plus élevé généré par le magasin grâce à l'effet de halo, la collecte (*click & collect*) ou le retour de produits en magasins.

Région	Taux d'effort		
	2023	2022	2019
France	16,0 %	15,8 %	15,7 %
Espagne	14,7 %	14,4 %	13,6 %
<b>Europe du sud</b>	<b>15,8 %</b>	<b>15,5 %</b>	<b>15,2 %</b>
Europe centrale	15,6 %	14,9 %	15,4 %
Autriche	17,3 %	17,5 %	17,3 %
Allemagne	13,4 %	13,2 %	15,5 %
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>15,0 %</b>	<b>14,7 %</b>	<b>15,8 %</b>
Pays nordiques	14,7 %	14,3 %	15,8 %
Pays-Bas <sup>(a)</sup>	14,2 %	13,2 %	–
<b>Europe du nord</b>	<b>14,5 %</b>	<b>13,9 %</b>	<b>15,8 %</b>
<b>Total Europe continentale</b>	<b>15,3 %</b>	<b>15,0 %</b>	<b>15,5 %</b>
Royaume-Uni <sup>(b)</sup>	18,5 %	19,7 %	19,9 %
<b>Total Europe</b>	<b>15,7 %</b>	<b>15,5 %</b>	<b>16,1 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Le taux d'effort aux Pays-Bas est principalement relatif à Westfield Mall of the Netherlands. Hors Pays-Bas, le taux d'effort 2023 pour l'Europe continentale aurait été de 15,4 %.

(b) Hors Croydon qui doit être redéveloppé et restructuré.

## ÉCHÉANCIER DES BAUX

Europe (Centres Commerciaux)	Échéancier des baux			
	LMG par date de prochaine option de sortie (M€)	En % du total	LMG par date de fin de bail (M€)	En % du total
Expirés	65,8	4,5 %	65,8	4,5 %
2024	224,1	15,4 %	134,3	9,2 %
2025	270,4	18,6 %	149,5	10,3 %
2026	272,4	18,7 %	140,2	9,6 %
2027	183,1	12,6 %	163,9	11,2 %
2028	145,2	10,0 %	149,6	10,3 %
2029	78,9	5,4 %	113,6	7,8 %
2030	66,0	4,5 %	97,4	6,7 %
2031	42,0	2,9 %	92,2	6,3 %
2032	24,9	1,7 %	79,1	5,4 %
2033	25,7	1,8 %	103,6	7,1 %
2034	7,2	0,5 %	32,8	2,2 %
Au-delà	51,6	3,5 %	135,3	9,3 %
<b>Total</b>	<b>1 457,3</b>	<b>100 %</b>	<b>1 457,3</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

**EUROPE – BUREAUX & AUTRES****A. LE MARCHÉ DES BUREAUX AU 31 DÉCEMBRE 2023<sup>(1)</sup>****DEMANDE PLACÉE**

Avec 1 931 950 m<sup>2</sup> de bureaux loués en 2023, la demande placée en région parisienne a baissé de -17 % par rapport à 2022 (2 339 300 m<sup>2</sup>) et de -11 % par rapport à la moyenne sur 10 ans (2 174 495 m<sup>2</sup>).

Paris représente 46 % de la demande de 2023 (dont 22 % pour le QCA), et les secteurs de La Défense et du Croissant Ouest représentent 28 %, les entreprises ayant choisi les principaux quartiers d'affaires, localisations stratégiques pour attirer les talents au bureau.

Le nombre de grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>) a diminué pour atteindre 56 transactions à fin 2023 (contre 61 transactions en 2022). Cela est dû à la réduction des surfaces pour les grands utilisateurs et à l'allongement de la prise de décision.

Sur les 56 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, 90 % (en volume) ont été réalisées dans des immeubles neufs/restructurés, montrant l'intérêt croissant des locataires pour les critères environnementaux et la qualité des actifs.

**SURFACES DISPONIBLES ET TAUX DE VACANCE**

L'offre immédiate en région parisienne a augmenté de +10 % en 1 an pour atteindre 4,8 millions de m<sup>2</sup>. Au 31 décembre 2023, les surfaces neuves ou restructurées ont atteint 29 % des surfaces disponibles (30 % à fin 2022).

Le taux de vacance en région parisienne a augmenté, passant de 7,9 % fin 2022 à 8,5 % fin 2023, avec des écarts encore importants selon les secteurs (le taux de vacance à Paris QCA était à 2,4 %, tandis que celui de La Défense était à 14,9 % et la Péri-Défense a atteint 21,8 %).

**B. ACTIVITÉ**

Les loyers nets consolidés s'élevaient à 80,2 M€, en hausse de +16,1 % par rapport à 2022.

Région	Loyers nets (M€)		
	2023	2022	%
France	65,8	53,5	22,9 %
Autres pays <sup>(a)</sup>	14,4	15,5	(7,1 %)
<b>Total loyers nets</b>	<b>80,2</b>	<b>69,0</b>	<b>16,1 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Le NRI publié en 2022 était de 12,1 M€. 3,4 M€ de NRI ont été reclassés des centres commerciaux vers les bureaux en 2023.

La hausse de +11,2 M€ se décompose comme suit :

- +2,9 M€ résultant des livraisons (principalement les bureaux de Gaité Montparnasse) ;
- -2,7 M€ en raison de l'impact des cessions de 2022 et 2023 (les bureaux de Solna Centrum et de Gera Arcaden et l'immeuble de bureaux « V ») ;

**VALEURS LOCATIVES**

Sur ce marché à 2 vitesses, l'évolution des loyers a considérablement varié en fonction de la qualité, de la centralité et de l'indice ESG des actifs. Ainsi, les loyers ont continué à augmenter dans Paris QCA mais ont été sous pression dans les zones souffrant de l'augmentation de l'offre disponible et future, ce qui a exercé une pression sur le niveau d'occupation et les valeurs locatives pour les actifs *non prime* et les immeubles de seconde main.

Le loyer le plus élevé atteint dans Paris QCA s'élevait à 1 000 €/m<sup>2</sup>/an et à 600 €/m<sup>2</sup>/an à La Défense (pour la tour Trinity).

Les accompagnements de loyers ont augmenté par rapport à 2022 à Paris QCA (17 % vs 16 % en 2022) et à La Défense (35 % vs 32 % en 2022) et ont atteint 23 % en moyenne en région parisienne.

**MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT**

Le volume total des transactions de bureaux en Île-de-France pour 2023 a atteint 4,7 Mds€, en baisse de -55 % par rapport à 2022 (10,4 Mds€) et de -68 % par rapport à la moyenne sur 10 ans.

Les transactions de grande taille ont ralenti (36 % des transactions supérieures à 100 M€ contre 57 % en 2022). La demande est toujours largement alimentée par les acteurs nationaux qui représentent 77 % des investissements totaux (76 % en 2022). La tour Sequana à Issy-les-Moulineaux vendue à Valesco (494 M€) a été la seule transaction supérieure à 250 M€ cette année.

Paris a représenté environ 57 % des transactions (stable par rapport à 2022).

- -2,2 M€ en raison d'actifs en développement, au Royaume-Uni (Stratford) et en France (Les Villages) ;
- -0,4 M€ en raison d'un effet de change de la couronne suédoise et de la livre sterling ; et
- L'évolution des loyers nets à périmètre constant était de +13,5 M€ (+25,2 %), principalement grâce à l'activité locative de Trinity.

(1) Sources : Immostat ou BNP Paribas Real Estate.

## 4.1 Analyse des résultats

4.

Région	Loyers nets (M€) à périmètre constant		
	2023	2022	%
France	52,6	38,1	37,9 %
Autres pays	14,6	15,5	(5,9 %)
<b>Total</b>	<b>67,2</b>	<b>53,6</b>	<b>25,2 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

En Europe, 99 % des loyers facturés ont été encaissés.

19 557 m<sup>2</sup> pondérés ont été loués en 2023 sur les actifs en exploitation, dont 14 095 m<sup>2</sup> pondérés en France, 2 331 m<sup>2</sup> pondérés dans les Pays nordiques et 1 840 m<sup>2</sup> pondérés en Allemagne.

À Trinity, 4 nouveaux baux ont été signés en 2023 avec Teamwill (1 822 m<sup>2</sup> pondérés), IRI (1 766 m<sup>2</sup> pondérés), Axway (1 783 m<sup>2</sup> pondérés) et ARKEA (5 204 m<sup>2</sup> pondérés), augmentant la surface louée de cette tour à 96 % de la surface totale (avec un loyer moyen d'environ 564 € par m<sup>2</sup>, et des accompagnements de loyer inférieurs à la moyenne de marché).

De plus, 1 400 m<sup>2</sup> pondérés ont été loués en 2023 avec ADLER Smart Solutions à Westfield Hamburg, ce qui porte la pré-commercialisation de la partie bureaux à livrer en 2024 à 36 %.

Les loyers potentiels des surfaces vacantes disponibles s'élevaient à 8,7 M€, soit un taux de vacance EPRA de 11,1 % (15,4 % au 31 décembre 2022), dont 7,2 M€ ou 10,3 % (15,2 % au 31 décembre 2022) en France, en baisse principalement grâce au progrès de commercialisation de Trinity.

## C. ÉCHÉANCIER DES BAUX

Europe (Bureaux & Autres)	Échéancier des baux			
	LMG par date de prochaine option de sortie (M€)	En % du total	LMG par date de fin de bail (M€)	En % du total
Expirés	0,1	0,1 %	0,1	0,1 %
2024	3,4	4,7 %	2,1	2,8 %
2025	5,7	7,8 %	5,6	7,6 %
2026	15,5	21,1 %	15,6	21,2 %
2027	3,1	4,2 %	3,0	4,1 %
2028	2,8	3,9 %	2,9	3,9 %
2029	2,4	3,3 %	2,7	3,6 %
2030	3,0	4,1 %	3,3	4,5 %
2031	8,4	11,4 %	8,4	11,4 %
2032	13,0	17,7 %	13,0	17,7 %
2033	10,6	14,4 %	10,6	14,4 %
2034	4,5	6,1 %	4,6	6,3 %
Au-delà	1,0	1,3 %	1,6	2,2 %
<b>Total</b>	<b>73,5</b>	<b>100 %</b>	<b>73,5</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

#### 4. 4.1 Analyse des résultats

### CONGRÈS & EXPOSITIONS

Comme attendu, l'année 2023 a confirmé la reprise de l'activité Congrès & Expositions (C&E) observée en 2022.

L'activité Congrès & Expositions est par nature saisonnière, avec des salons annuels, biennaux et triennaux, et une répartition inégale des salons au cours de l'année. 2023 a été impactée par le passage de certains salons biennaux des années impaires aux années paires (dont BATIMAT, SIMA, EQUIP AUTO). Ces changements calendaires accroissent la différence d'activité entre les années paires et impaires.

Le revenu net d'exploitation de Viparis s'élevait à 131,7 M€ en 2023, contre 190,2 M€ en 2022, qui était impacté positivement par une contribution de l'État de 25 M€, et 156,9 M€ en 2019. La comparaison entre 2019 et 2023 est impactée par le décalage des salons biennaux évoqués plus haut.

Au total, 455 événements ont eu lieu dans les sites Viparis en 2023 (dont 179 expositions et 88 congrès) contre 69 événements en 2021 et 705 événements organisés en 2019 (dont 241 expositions et 96 congrès). Sur le segment Congrès, Viparis a connu une forte activité notamment en 2023. Le Palais des Congrès de Paris a accueilli le Congrès Annuel de l'Association Dentaire Française avec plus de 28 000 participants. Par ailleurs, le Palais des Congrès de Paris a accueilli la 75<sup>ème</sup> Conférence de l'*International Bar Association*, la conférence mondiale destinée aux professionnels du droit avec plus de 6 000 avocats de toutes nationalités. Paris Porte de Versailles a accueilli ENLIT, le principal congrès européen de la transition énergétique en Europe avec plus de 10 000 participants et plus de 700 exposants.

Les principaux événements organisés en 2023 ont connu un fort rebond du nombre d'exposants et de visiteurs. Ils comprennent :

#### SALONS ANNUELS :

- 59<sup>ème</sup> édition du Salon International de l'Agriculture (615 000 visiteurs) ;
- La Foire de Paris (400 000 visiteurs) ;
- Paris Games Week (180 000 visiteurs) ;
- Vivatech (150 000 visiteurs) ; et
- 57<sup>ème</sup> édition des « Véhicules de Loisirs » (94 000 visiteurs).

#### SALONS BIENNAUX :

- Le SIAE « Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace » (2 500 exposants) ;
- Milipol Paris, événement mondial de la sécurité et de la sûreté intérieures (30 000 visiteurs et 1 100 exposants).

Au 31 décembre 2023, les événements signés et réservés dans les espaces de Viparis pour 2024 s'élevaient à environ 94 % des loyers attendus pour 2024, qui s'annonce comme une année forte grâce à la saisonnalité (année paire) et au surcroît d'activité généré par les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

### ÉTATS-UNIS ACTIVITÉ LOCATIVE

En 2023, 760 baux ont été signés sur des actifs en exploitation, représentant 2 584 863 pi<sup>2</sup> (pieds carrés) et 176,0 M\$ de LMG en hausse par rapport aux 137,3 M\$ de LMG signés en 2022<sup>(1)</sup> (en hausse de +28 %) sur 672 baux (en hausse de +13 %), représentant 2 319 752 pi<sup>2</sup> (en hausse de +11 %), illustrant le fort dynamisme de l'activité. Avec l'amélioration des conditions du marché, le nombre de baux long terme signés a également augmenté, passant de 343 à 491 sur un an (en hausse de +43 %), représentant 65 % des baux de 2023, contre 51 % en 2022. Les LMG signés sur des baux supérieurs à 3 ans ont augmenté de +47 % et s'élevaient à 72 % du total de LMG contre 63 % en 2022.

Le gain locatif des relocations et des renouvellements était de +16,8 % pour les centres commerciaux américains (+8,1 %) et de +20,6 % pour les *Flagships*<sup>(2)</sup>. En 2023, le Groupe s'est concentré sur les relocations et les renouvellements à long terme, tout en s'appuyant sur les transactions à court terme de manière plus sélective et limitée, principalement sur les renouvellements. Les baux de plus de 36 mois ont connu un gain locatif de +32,7 %, dont +36,2 % pour les *US Flagships*, tandis que pour les baux entre 12 et 36 mois, les gains locatifs ont été légèrement négatifs (-3,4 % contre -19,8 % en 2022). Le gain locatif important signé sur les baux de longue durée a compensé les baisses de loyers signées sur les baux à court terme pendant la pandémie COVID-19. Cela a permis au Groupe d'augmenter les revenus sécurisés au travers du LMG et de réduire la part de loyers variables attachée aux baux à court terme précédemment en place.

Au total, les loyers variables des centres commerciaux sont passés de 20,6 M\$ en 2019 (3,1 % des loyers nets) à 81,8 M\$ en 2022 (13,8 % des loyers nets) et s'élevaient à 54,9 M\$ en 2023 (10,3 % des loyers nets). Ils ont baissé de -26,9 M\$ par rapport à l'année précédente et de -16,1 M\$ à périmètre constant. Cela est principalement dû à une régularisation élevée des loyers variables en 2022 basée sur le chiffre d'affaires de 2021 et à la conversion de loyers variables en LMG.

Le mix de locataires a continué à évoluer avec l'introduction de nouvelles enseignes (Gorjana à Westfield Old Orchard, Westfield UTC et Westfield Valley Fair, Swatch à Westfield UTC, Faherty à Westfield UTC, The North Face et Jo Malone London à Westfield Galleria at Roseville) et de DNVB (Vuori à Westfield Century City, Rothy's à Westfield Galleria at Roseville et Alo à Westfield Topanga).

Le secteur du luxe a également connu une forte croissance avec un certain nombre d'ouvertures importantes telles que Celine et Dior à Westfield Topanga, Chanel Beauty à Westfield Century City, Chloé, Valentino et Fendi à Westfield Valley Fair ainsi que Saint Laurent Paris à Westfield UTC et Westfield Valley Fair.

(1) Retraités des actifs cédés.

(2) Hors les centres QCA.

## RETAIL MEDIA & AUTRES REVENUS

Les revenus du Retail Media et autres revenus en 2023 s'élevaient à 62,4 M\$, soit une baisse de -1,2 M\$ (-1,9 %) par rapport à 2022, impactés par les cessions. À périmètre constant, ils ont augmenté de +6,2 M\$, soit +12,2 %.

Le Retail Media a continué de montrer une forte performance. En 2023, un certain nombre deancements de produits ont été organisés par des marques de premier plan dans les secteurs de l'automobile et du luxe, notamment BMW et Jaeger LeCoultre à Westfield Century City.

URW a également lancé des campagnes créatives avec Disney, Emirates, Dior, Cartier, Chanel, Lucid et L'Oréal.

## AÉROPORTS

L'activité aéroportuaire a continué à s'améliorer tout au long de l'année, avec des embarquements en 2023 qui ont augmenté de +24 % par rapport à la même période en 2022 et de +2 % à ceux de la même période en 2019. Les vols internationaux se sont fortement redressés en 2023, à +37 % par rapport à l'année précédente, et les vols intérieurs ont augmenté de +14 %, la reprise ayant déjà commencé en 2022. Par rapport à la même période en 2019, les vols internationaux s'affichent à -1 % et les vols intérieurs à +6 %.

Le chiffre d'affaires dans les terminaux aéroportuaire exploités par URW pour 2023 ont dépassé les niveaux de 2022 de +36 % et les niveaux pré-pandémiques de 2019 de +9 %.

URW a été sélectionné avec son partenaire de longue date American Airlines pour le redéveloppement du terminal 8 de JFK. Le contrat a été signé en juin 2023. La construction du terminal a commencé et va s'échelonner sur les 18 prochains mois pour s'achever au T1-2025.

## LOYERS NETS ET TAUX DE VACANCE

Les loyers nets s'élevaient à 582,7 M\$, correspondant à une évolution de -30,9 M\$ (-5,0 %) par rapport à 2022 et se décompose comme suit<sup>(1)</sup> :

- -59,5 M\$ liés aux centres commerciaux impactés par les cessions, partiellement compensés par une augmentation des loyers nets des *Flagships* ;
- +29,0 M\$ pour les aéroports ; et
- -0,4 M\$ pour les bureaux et le résidentiel.

Les loyers nets des centres commerciaux aux États-Unis ont été impacté de -70,8 M\$ par les cessions et la saisie d'actifs de 2022 et 2023 (Westfield Santa Anita, The Village at Topanga, Westfield Trumbull, Westfield South Shore, Westfield North County, Westfield Brandon, Westfield Mission Valley, Westfield Valencia Town Center et San Francisco Centre).

Au total, les loyers nets à périmètre constant des centres commerciaux<sup>(2)</sup> aux États-Unis ont augmenté de +12,5 M\$, soit +2,7 %, principalement grâce aux actifs *Flagship*. La croissance des loyers nets à périmètre constant pour les actifs *Flagship* était de +22,2 M\$, soit +6,2 %, grâce à des revenus locatifs nets<sup>(3)</sup> de +5,9 %, à l'augmentation des revenus variables et au recouvrement des taxes foncières<sup>(4)</sup>, partiellement compensés par la baisse des loyers variables et l'impact négatif des créances douteuses (reprise en 2022 de la provision pour moratoire comptabilisée en 2021). La performance des loyers nets à périmètre constant était de -12,3 % pour les *Regionals* et de -5,2 % pour les actifs QCA.

Les loyers nets des aéroports ont bénéficié de la poursuite de la croissance du trafic aérien en 2023 et de la fin des allègements de loyers que le Groupe avait accordé à ses locataires en 2022.

Convertie en euros, la diminution des loyers nets de -30,9 M\$ (-5,0 %) aux États-Unis représente -44,0 M€ (-7,5 %) en raison du renforcement de l'euro par rapport au dollar américain sur la période.

Au 31 décembre 2023, le taux de vacance EPRA était de 8,5 % (88,5 M\$), en baisse de -190 points de base par rapport au 31 décembre 2022. La diminution du taux de vacance est due à l'approche proactive du Groupe en matière d'activité locative et au changement de périmètre. Le taux de vacance a diminué de -90 points de base pour atteindre 7,3 % pour les *Flagships*, soit en-dessous du taux pré-COVID de 2019 (7,7 %). Le taux de vacance a baissé de -160 points de base pour atteindre 10,1 % pour les *Regionals*, et le taux de vacance des actifs QCA a baissé de -250 points de base pour atteindre 21,4 %.

Le taux d'occupation en surface locative<sup>(5)</sup> était de 93,4 % au 31 décembre 2023.

Le taux d'effort sur 12 mois glissants s'est établi à 10,7 % au 31 décembre 2023, contre 10,5 %<sup>(6)</sup> au 31 décembre 2022, et 11,8 % au 31 décembre 2019, reflétant la combinaison des gains locatifs et de la forte performance du chiffre d'affaires des commerçants. Au 31 décembre 2023, le taux d'effort des *Flagships* s'élevait à 11,4 %, soit un niveau inférieur à celui de 2019, qui était de 11,7 %.

(1) Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(2) Hors aéroports.

(3) Loyers et charges.

(4) Sur la base des dépenses d'investissement réalisées.

(5) Taux d'occupation en surface locative prenant en compte toutes les surfaces, en accord avec le taux de vacance financière.

(6) Loyers et charges.



## 4. 4.1 Analyse des résultats

## ÉCHÉANCIER DES BAUX

États-Unis (Centres Commerciaux + Bureaux & Autres)	Échéancier des baux			
	LMG par date de prochaine option de sortie (M€)	En % du total	LMG par date de fin de bail (M€)	En % du total
Expirés	2,6	0,5 %	2,6	0,5 %
2024	64,1	12,2 %	64,1	12,2 %
2025	66,6	12,7 %	66,6	12,7 %
2026	60,7	11,6 %	60,7	11,6 %
2027	65,3	12,5 %	65,3	12,5 %
2028	60,9	11,6 %	60,9	11,6 %
2029	54,0	10,3 %	54,0	10,3 %
2030	26,5	5,1 %	26,5	5,1 %
2031	25,5	4,9 %	25,5	4,9 %
2032	30,9	5,9 %	30,9	5,9 %
2033	41,7	8,0 %	41,7	8,0 %
2034	10,3	2,0 %	10,3	2,0 %
Au-delà	14,8	2,8 %	14,8	2,8 %
<b>Total</b>	<b>523,9</b>	<b>100 %</b>	<b>523,9</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## 4.1.1.D DÉVELOPPEMENT DURABLE

En octobre 2023, URW a annoncé une évolution complète de la feuille de route *Better Places* fixant des objectifs *Net Zero* ambitieux approuvés par le SBTi en termes de réduction des émissions de GES et renforçant ses objectifs de performance environnementale, dans le but de développer et d'exploiter des lieux qui offrent des expériences durables et contribuent au dynamisme des territoires et de leurs habitants. Pour plus d'informations sur cette feuille de route actualisée, veuillez consulter le site : [www.urw.com/2023-sustainability-investor-event](http://www.urw.com/2023-sustainability-investor-event) ainsi que la *Better Places Scorecard* mise à jour.

2023 marque une nouvelle année exceptionnelle en termes de performance liée au développement durable pour le Groupe, avec des réalisations majeures dans le cadre de la feuille de route *Better Places* :

- **Environmental transition**

- Le Groupe a réalisé une réduction de -43 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) sur les Scopes 1, 2 et 3, en valeur absolue par rapport à 2015<sup>(1)</sup> ;
- Ceci est en partie dû à une réduction de -30 % de l'intensité énergétique du portefeuille depuis 2015 grâce aux économies d'énergie et aux investissements dans l'efficacité énergétique dans le portefeuille des centres commerciaux. Les centres commerciaux d'URW sont alimentés à 100 % par de l'électricité provenant de ressources renouvelables ;
- À la fin de l'année, le Groupe a atteint 23,8 MWc de capacité d'énergie renouvelable installée sur site, dont 13,8 MWc en Europe, en bonne voie pour atteindre son objectif de 50 MWc en Europe d'ici 2030 ; et
- La rénovation de Westfield Topanga a reçu la certification *LEED Platinum*, le niveau le plus élevé qui puisse être atteint.

- **Sustainable Experience**

- URW a déployé le *Sustainable Retail Index*, une initiative innovante développée en collaboration avec Good On You. Plus de 2 500 magasins ont été évalués et 800 marques notées au cours du déploiement sur le secteur de la mode<sup>(2)</sup>. 82 % du chiffre d'affaires éligible du Groupe dans le secteur de la mode est déjà engagé dans des initiatives de développement durable, et 52 % est classé « *Leader* », « *Advanced* » ou « *Active* » ;
- La méthodologie pour le secteur de la santé et de la beauté a été développée avec Good On You en 2023, incluant un engagement à grande échelle des parties prenantes sur plus de 50 indicateurs. Les marques du secteur de la santé et de la beauté seront évaluées en 2024 ;
- Enfin, une revue critique en coopération avec le WWF est en cours sur la méthodologie pour le secteur de la mode ;
- URW a lancé la première édition de son *Westfield Good Festival* dans 22 centres Westfield en Europe (des événements équivalents ont été organisés dans tous les autres centres européens). Le festival visait à informer les consommateurs en mettant l'accent sur l'économie circulaire pour la première année. En 2023, des partenaires clés tels que Douglas, Adidas, IKEA, Primark, Decathlon, SodaStream, Too Good To Go, L'Occitane, Kiko et Innocent ont participé à l'initiative ; et
- En 2023, URW a étendu le *Westfield Grand Prix*, une compétition qui reconnaît et récompense les champions du commerce durable de demain, à 5 pays : Allemagne, Autriche, Espagne, France et Royaume-Uni. Parmi les 310 candidats, 9 lauréats ont été récompensés ; ils présentent des modèles économiques innovants en matière d'économie circulaire (par exemple, Airpaq, un fabricant allemand d'accessoires réalisés à partir de déchets de l'industrie automobile ; Biicou, un marché français de produits pour enfants remis à neuf), de développement durable (par exemple, P.J.Lobster, un fabricant espagnol de lunettes ayant une longue durée de vie et réparables) et d'engagement pour les communautés (par exemple, Known Source, une marque de mode de seconde main basée sur la contribution de la communauté).

(1) À la fin de l'année 2023.

(2) Secteur de la mode : vêtements de mode, vêtements de sport, bijoux, sacs, chaussures et accessoires.

#### • **Thriving Communities**

- En 2023, URW a fait don d'environ 13 M€<sup>(1)</sup> et a soutenu près de 600 organisations caritatives et ONG sur des sujets tels que l'emploi et la formation, l'inclusion sociale et l'environnement ;
- Grâce à l'initiative *URW for Jobs*, le Groupe a soutenu plus de 2 600 personnes grâce à un accès à l'emploi et de la formation ciblée ;
- 93 % des employés d'URW ont participé à une formation en lien avec le développement durable, par le biais de la *Climate School* du Groupe lancée plus tôt cette année, de programmes et de cours spécifiques centrés sur le développement durable organisés dans différents pays, et/ou la *Leadership Working Session* annuelle centrée à nouveau sur la transition du Groupe en matière de développement durable ;
- En 2023, dans le cadre des *Community Days* annuels du Groupe, chaque région a organisé des initiatives. Plus de 1 300 employés d'URW ont ainsi donné plus de 9 000 heures de leur temps pour participer à des activités essentiellement en matière d'inclusion sociale et de préservation de la biodiversité autour des centres commerciaux du Groupe ;
- En 2023, URW a fait progresser son offre de formation sur l'inclusion avec un *Allyship Programme* à l'échelle du Groupe, comprenant un webinaire et un outil d'*e-doing* pour aider les équipes à intégrer de nouvelles habitudes dans leur travail quotidien. L'inclusion a été intégrée dans les principaux programmes de formation, y compris le programme à destination des managers d'URW, un événement de la *Learning Week* et des activités d'intégration des nouveaux arrivants ;
- Le Groupe s'est engagé à ce qu'au moins 40 % des postes de direction<sup>(2)</sup> soient occupés par des femmes avant la fin de l'année 2024. Cet objectif a déjà été atteint avec 42,5 % de ces postes occupés par des femmes en 2023 ;
- Par ailleurs, les réseaux *Be You at URW*, pilotés par les collaborateurs d'URW, ont mené une campagne à l'occasion de la Journée internationale des femmes pour célébrer les femmes qui ont un impact positif sur les communautés (48 centres et tous les sièges ont participé), tandis que des équipes en Autriche, en Europe centrale, en Allemagne, au Royaume-Uni et aux États-Unis ont organisé des activités en lien avec la semaine des fiertés ; et
- 80 % des effectifs d'URW ont participé à l'enquête *Employee Pulse Survey* de 2023 et 70 % (contre 65 % en 2022) ont exprimé un sentiment positif à l'égard de l'engagement d'URW en faveur de la diversité et de la création d'un environnement propice à l'inclusion.

#### • **Financements verts**

- Le Groupe a émis sa première obligation verte (d'un montant de 750 M€) sur le marché obligataire européen depuis 2015, afin de financer ou de refinancer des actifs verts éligibles conformément à l'ambitieux *Green Financing Framework*<sup>(3)</sup> du Groupe publié en 2022 ;
- Les critères d'éligibilité au sein du *framework* comprennent entre autres la certification BREEAM avec un niveau a minima Excellent, les critères de contribution substantielle de la taxonomie de l'Union européenne de l'acte délégué sur l'atténuation du changement climatique ou une quantité maximale d'émissions de GES émises au cours de l'année ; et
- 66 %<sup>(4)</sup> des fonds levés par le Groupe (y compris les renouvellements de facilités de crédit) au cours de l'année 2023 sont « verts » ou conditionnés par la performance développement durable, dont 90 % en Europe (voir la Section 4.1.5 pour plus de détails).

URW est inclus dans les principaux indices ESG et les réalisations du Groupe en matière de développement durable ont été prises en compte dans les notations et les récompenses, notamment :

- **Corporate Knights** : inclusion dans le classement 2024 *Global 100* (à l'échelle mondiale) ;
- **CDP** : le Groupe a renouvelé sa position dans la *Climate Change A-List* pour la 6<sup>ème</sup> année consécutive (résultats 2024 sur la réponse au questionnaire du CDP 2023) ;
- **ISS ESG Corporate** : maintien de la note B (statut *Prime* ; 1<sup>er</sup> décile) ;
- **GRESB** : note «5 étoiles», classée parmi les 20 % des entités les mieux notées au monde ;
- **Sustainalytics** : 3<sup>ème</sup> dans le sous-secteur des sociétés immobilières au niveau mondial avec une note de risque «négligeable» ;
- **Refinitiv** : positionné parmi les meilleurs du secteur *Real Estate* avec un score de A ;
- **EPRA sBPR Award** : pour la 12<sup>ème</sup> fois consécutive, URW a reçu l'*EPRA Gold Award* en 2023 pour avoir réalisé son *reporting 2022* conformément à l'*EPRA Sustainability BPR* ; et
- **Indices ESG** : en plus de maintenir sa position dans le top 10 de l'indice de gouvernance Euronext CAC 40, URW fait partie de l'indice ESG Euronext CAC 40, de l'indice de référence Euronext Low Carbon 100 Europe<sup>®</sup> Paris-Aligned, de l'indice MSCI Global Green Building, de l'indice MSCI Europe Low Carbon Leaders, de l'indice MSCI World Low Carbon Leaders et de l'indice ECPI Global ESG Gender Equality.

Pour plus d'informations sur *Better Places* et la performance détaillée de 2023 en matière de développement durable, veuillez-vous référer au Chapitre 3 de ce document, ainsi que la section Développement durable du site internet d'URW.

(1) Y compris les dons de la division des aéroports et les contributions faites au niveau national et au niveau Groupe.

(2) Postes de direction : tous les postes de niveau 15 et plus, ainsi que toute équipe de direction nationale/régionale de niveau 14 : 160 cadres au total au 31 décembre 2023.

(3) Le *Green Financing Framework* est disponible sur le site internet d'URW: <https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~/o~/Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Files/Homepage/INVESTORS/Financing-Activity/Sustainable-Financing/Framework/2022/20221116-URW-Green-Financial-Framework-Brochure.ashx>.

(4) Sur une base IFRS.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

## 4.1.1.E RÉSULTATS 2023

Les résultats du Groupe présentés ci-dessous se réfèrent au Compte de résultat consolidé en proportionnelle, dans lequel les sociétés en contrôle conjoint sont comptabilisées selon la méthode proportionnelle, au lieu d'être comptabilisées par mise en équivalence selon la norme IFRS. Le Groupe a organisé son *reporting* interne opérationnel et financier sur la base des états financiers en proportionnelle.

Sauf indication contraire, toutes les références ci-dessous concernent la période se terminant le 31 décembre 2023 et les comparaisons se réfèrent à la même période en 2022.

## LOYERS BRUTS

Les loyers bruts se sont élevés à 2 872,9 M€ (2 832,4 M€), soit une hausse de +1,4 %. Cette hausse résulte principalement de la contribution positive de l'activité locative et de l'impact de l'indexation, ainsi que de l'augmentation des revenus variables, en partie compensée par un impact change négatif, les cessions 2022 et 2023, la saisonnalité de l'activité C&E ainsi que par l'indemnité reçue en 2022 pour le départ anticipé de El Corte Inglés en Espagne.

Région	Loyers bruts (Cumul en M€)		
	2023	2022	%
France	614,6	569,7	7,9 %
Espagne	192,7	206,7	(6,8 %)
<b>Europe du sud</b>	<b>807,3</b>	<b>776,4</b>	<b>4,0 %</b>
Europe centrale	246,6	221,3	11,5 %
Autriche	147,8	137,3	7,7 %
Allemagne	146,7	136,9	7,1 %
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>541,2</b>	<b>495,5</b>	<b>9,2 %</b>
Pays nordiques	117,9	118,5	(0,5 %)
Pays-Bas	92,3	93,7	(1,5 %)
<b>Europe du nord</b>	<b>210,2</b>	<b>212,2</b>	<b>(1,0 %)</b>
<b>Sous-total Centres Commerciaux Europe continentale</b>	<b>1 558,7</b>	<b>1 484,2</b>	<b>5,0 %</b>
Royaume-Uni <sup>(a)</sup>	233,1	198,4	17,5 %
<b>Sous-total Centres Commerciaux Europe</b>	<b>1 791,8</b>	<b>1 682,6</b>	<b>6,5 %</b>
Bureaux & Autres Europe <sup>(b)</sup>	90,5	77,5	16,8 %
Congrès & Expositions	201,1	202,6	(0,7 %)
<b>Sous-total Europe</b>	<b>2 083,4</b>	<b>1 962,7</b>	<b>6,2 %</b>
États-Unis – Centres Commerciaux	782,3	860,4	(9,1 %)
États-Unis – Bureaux & Autres	7,3	9,3	(22,3 %)
<b>Sous-total États-Unis</b>	<b>789,6</b>	<b>869,7</b>	<b>(9,2 %)</b>
<b>Total URW</b>	<b>2 872,9</b>	<b>2 832,4</b>	<b>1,4 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Les loyers bruts publiés en 2022 étaient de 201,8 M€, incluant des loyers bruts qui ont été reclassés dans la section Bureaux en 2023.

(b) Les loyers bruts publiés en 2022 étaient de 74,1 M€. Des loyers bruts ont été reclassés des Centres Commerciaux vers Les Bureaux en 2023.

## LOYERS NETS

Les loyers nets des centres commerciaux se sont établis à 2 210,1 M€ (2 226,3 M€), soit une baisse de -0,7 %. Cette baisse est principalement due à la contribution de 25 M€ de l'État français à Viparis en 2022 et à une hausse des créances douteuses et des charges de fonctionnement.

Région	Loyers nets (Cumul en M€)		
	2023	2022	%
France	525,5	507,0	3,6 %
Espagne	169,0	188,3	(10,2 %)
<b>Europe du sud</b>	<b>694,6</b>	<b>695,4</b>	<b>(0,1 %)</b>
Europe centrale	248,8	217,2	14,6 %
Autriche	111,8	109,5	2,1 %
Allemagne	126,3	128,1	(1,4 %)
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>486,9</b>	<b>454,8</b>	<b>7,1 %</b>
Pays nordiques	102,2	98,8	3,4 %
Pays-Bas	77,5	76,8	1,0 %
<b>Europe du nord</b>	<b>179,7</b>	<b>175,6</b>	<b>2,4 %</b>
<b>Sous-total Centres Commerciaux Europe continentale</b>	<b>1 361,2</b>	<b>1 325,8</b>	<b>2,7 %</b>
Royaume-Uni <sup>(a)</sup>	134,4	116,3	15,6 %
<b>Sous-total Centres Commerciaux Europe</b>	<b>1 495,6</b>	<b>1 442,1</b>	<b>3,7 %</b>
Bureaux & Autres Europe <sup>(b)</sup>	80,2	69,0	16,1 %
Congrès & Expositions	95,4	132,3	(27,9 %)
<b>Sous-total Europe</b>	<b>1 671,2</b>	<b>1 643,4</b>	<b>1,7 %</b>
États-Unis – Centres Commerciaux	535,3	578,8	(7,5 %)
États-Unis – Bureaux & Autres	3,6	4,1	(12,8 %)
<b>Sous-total États-Unis</b>	<b>538,9</b>	<b>582,9</b>	<b>(7,5 %)</b>
<b>Total URW</b>	<b>2 210,1</b>	<b>2 226,3</b>	<b>(0,7 %)</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Les loyers nets publiés en 2022 étaient de 119,7 M€, incluant des loyers bruts qui ont été reclassés dans la section bureaux en 2023.

(b) Les loyers nets publiés en 2022 étaient de 65,7 M€. Des loyers bruts ont été reclassés des Centres Commerciaux vers les Bureaux en 2023.

**Le résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets** était de +30,9 M€ (+32,1 M€) provenant de l'activité *Development, Design & Construction* (DD&C) au Royaume-Uni et aux États-Unis, impactée par le phasage de projets.

**Le résultat net des autres activités** généré par les sociétés de prestation de services de gestion immobilière en France, aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Espagne et en Allemagne s'élevait à +77,1 M€ (+102,7 M€), dont +37,2 M€ de résultat opérationnel pour Viparis (+57,9 M€) et +39,9 M€ de services de gestion immobilière liés aux centres commerciaux (+44,8 M€). La baisse de -25,6 M€ résulte principalement de l'indemnité reçue en 2022 par Viparis, et de l'impact des cessions de centres commerciaux sur l'activité de gestion immobilière.

**La contribution des sociétés mises en équivalence<sup>(1)</sup>** s'élevait à -5,4 M€ (+127,2 M€), dont -90,8 M€ pour les activités non récurrentes, principalement en raison d'évolution de valeur négative (principalement en France, aux États-Unis et en Allemagne) et à l'impact de la mise à juste valeur des instruments dérivés du financement des coentreprises. La quote-part de résultat des activités récurrentes des sociétés mises en équivalence s'élevait à +85,4 M€ (+62,3 M€), incluant l'impact positif de la contribution de l'Europe centrale, de la France et de l'Allemagne.

**Les frais généraux<sup>(2)</sup>** s'élevaient à -€199,4 M€, une baisse par rapport à 2022 (-210,7 M€) malgré l'inflation et grâce aux économies de frais généraux et administratifs, dont la baisse des frais de personnel et des déménagements de siège dans différentes régions. Exprimés en pourcentage des loyers nets des centres commerciaux et des bureaux, les frais généraux étaient de 9,4 % contre 10,1 % en 2022.

(1) La contribution des sociétés mises en équivalence correspond à la quote-part de résultat net revenant à URW dans les sociétés mises en équivalence qui ne sont pas en contrôle conjoint (et qui ne sont, par conséquent, pas retraitées en proportionnelle) et aux intérêts reçus sur les prêts accordés à ces sociétés. Cela correspond à 5 centres commerciaux, un hôtel, Triangle et l'Hôtel Salomon de Rothschild en France, Zlote Tarasy en Europe centrale, et Gropius Passagen en Allemagne et aux entités Blum/Centennial et Starwood Ventures aux États-Unis.

(2) Frais de fonctionnement, hors frais de développement et dépréciations et amortissements qui sont présentés séparément. Les frais de structure dans le compte de résultat correspondent aux frais généraux et aux frais de développement.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

Depuis 2019, les frais généraux du Groupe ont baissé de 43,7 M€ (18,0 %) de -243,1 M€ en 2019 (incluant les honoraires de commercialisation) à -199,4 M€ malgré une inflation de 20 % sur la période. Cette baisse résulte de gains d'efficacité, ainsi que de la réduction de coûts liée aux cessions d'actifs et de la réduction du portefeuille de projets. Les frais généraux de 2019 inflatés se seraient élevés à -292 M€, impliquant une économie de 93 M€ par rapport à 2023 en raison de gains de productivité et de changements de périmètre.

Le Groupe continuera à optimiser ses dépenses tout en poursuivant son effort de désendettement.

**Les frais de développement** s'élevaient à -4,7 M€ en 2023 (-3,7 M€).

**L'EBE (correspond au Résultat opérationnel récurrent avant amortissement et dépréciation d'actifs dans le Résultat net par activité)** a baissé de 2 209,0 M€ en 2022 à 2 199,3 M€ en 2023 (c'est-à-dire -0,4 %) en raison des cessions et de la subvention 2022 pour C&E ainsi qu'un impact change négatif. Pour l'Europe, l'EBE a augmenté de 1 683,5 M€ à 1 710,6 M€ (+1,6 %).

Hors impact de change, des cessions, des projets et de DD&C, l'EBE à périmètre constant a augmenté de +6,7 % en 2023 vs 2022 et a retrouvé son niveau pre-COVID de 2019<sup>(1)</sup>.

**Les coûts d'acquisition et autres coûts** s'établissaient à un montant non-récurrent de -8,9 M€ (+2,6 M€).

**Les amortissements et dépréciations des actifs corporels et incorporels** s'élevaient à -70,1 M€ (-72,1 M€), dont -51,5 M€ (-57,2 M€) pour les activités récurrentes et -18,6 M€ (-14,9 M€) pour les activités non récurrentes.

**Les résultats des cessions des immeubles de placement** s'élevaient à -21,2 M€ (-6,8 M€), reflétant l'impact des cessions et saisies de Westfield North County, Westfield Brandon, Westfield Mission Valley, Westfield Valencia Town Center et San Francisco Centre résultant des cessions et saisies réalisées aux États-Unis ainsi que Polygone Riviera, l'immeuble de bureaux « V » et une participation dans l'Hôtel Salomon de Rothschild.

**Les ajustements de valeur des immeubles de placement** s'élevaient à -2 674,5 M€ (-1 605,4 M€).

Les principales baisses provenaient des centres commerciaux en France (-695,7 M€), des centres commerciaux aux États-Unis (-689,4 M€) et des bureaux en France (-334,0 M€).

Se référer à la Section 4.1.4 pour plus de détails.

**Les dépréciations de l'écart d'acquisition** s'élevaient à -242,1 M€ vs aucune dépréciation en 2022.

### Résultat financier

*Le résultat financier récurrent (ou Coût de l'endettement financier net)* s'élevait à -484,5 M€ (après déduction des frais financiers attribués aux projets de développement en cours de réalisation et capitalisés pour 77,0 M€ (58,0 M€)) (-524,1 M€). Cette baisse de 39,6 M€ est due à la hausse des intérêts perçus sur les dépôts et les instruments de couverture en place limitant l'impact de la hausse des taux sur le coût de la dette brute.

Le coût moyen de la dette d'URW pour la période était de 1,8 % (2,0 % en 2022). La politique de financement d'URW est décrite dans la Section 4.1.5.

*Le résultat financier non récurrent* s'élevait à -381,9 M€ (-283,1 M€), principalement en raison de la mise à juste valeur des dérivés et des actions privilégiées aux États-Unis, en partie compensée par la revalorisation de la dette émise en devises étrangères.

**L'impôt sur les sociétés** provient des activités du Groupe dans des pays ne disposant pas de régimes fiscaux spécifiques pour les sociétés immobilières<sup>(2)</sup> ou lorsque ces régimes ne sont pas utilisés par le Groupe.

L'impôt sur les sociétés en 2023 s'élevait à -7,0 M€ (-66,9 M€). L'impôt sur les sociétés affecté au résultat net récurrent était de -80,6 M€ (-66,6 M€), principalement en raison de la reprise de l'activité. La charge d'impôt non récurrente s'élevait à +73,6 M€ (-0,3 M€), principalement en raison de la reprise d'impôts différés suite aux ajustements de valeurs négatifs.

**Le montant des Participations ne donnant pas le contrôle** s'établissait à +149,6 M€ (-110,3 M€), comprenant les résultats récurrents et non récurrents des participations ne donnant pas le contrôle. Le résultat récurrent des participations ne donnant pas le contrôle s'élevait à -176,8 M€ (-226,0 M€), en raison de la saisonnalité de l'activité C&E impactant ses résultats. Cela concernait principalement les centres commerciaux français (-110,0 M€), essentiellement Westfield Les 4 Temps, Westfield Parly 2, Westfield Forum des Halles et Westfield Carré Sénart depuis février 2022), la quote-part de la CCIR dans Viparis (-17,9 M€), URW Germany et Ruhr Park (-30,4 M€), ainsi que l'Autriche et l'Espagne (-17,2 M€). Le résultat non récurrent était de +326,3 M€ (+115,7 M€), en raison principalement de variations de valeurs négatives.

**Le résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées** représentait une perte de -1 629,1 M€ (+178,2 M€). Ce chiffre se décompose comme suit :

- +1 408,9 M€ de résultat net récurrent (+1 339,3 M€) ; et
- -3 038,0 M€ de résultat net non récurrent<sup>(3)</sup> (-1 161,1 M€), principalement en raison de variations de valeur négatives et la mise à la juste valeur négative des instruments financiers.

(1) Hors impact de la saisonnalité de C&E (salons triennaux et changements des salons biennaux).

(2) Par exemple, en France : SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) ; et aux États-Unis : REITs.

(3) Les activités non récurrentes comprennent les variations de valeurs, les cessions, la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers, dont les primes sur rachat de dette, la dépréciation d'écart d'acquisition ou la comptabilisation d'écart d'acquisition négatif et d'autres éléments non récurrents.

Le Résultat Net Récurrent Ajusté<sup>(1)</sup> prenant en compte le coupon de l'hybride pour -72,4 M€ (-48,1 M€) reflète un profit de 1 336,6 M€ (1 291,2 M€). Le coupon de l'hybride a augmenté au S2 suite à l'offre d'échange des ses titres hybrides Perp-NC23 complétée en juillet 2023 et la réinitialisation du coupon restant de l'hybride Perp-NC23 en octobre 2023 (se référer à la Section 4.1.5 pour plus de détail).

Le nombre moyen d'actions en circulation était de 138 965 717 (138 717 455). Cette augmentation est due à l'émission d'Actions de Performance en 2022 et en 2023. Le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2023 était de 139 041 391.

**Le Résultat Net Récurrent par action (RNRPA) EPRA s'élevait à 10,14 € (9,66 €), en hausse de +5,0 %.**

**Le Résultat Net Récurrent Ajusté par action (RNRAPA)<sup>(1)</sup> s'élevait à 9,62 € (9,31 €), en hausse de +3,3 %.**

Les principaux éléments de l'évolution des résultats récurrents étaient la forte performance opérationnelle des Centres Commerciaux et des Bureaux, la baisse des frais de fonctionnement et des frais financiers, partiellement compensés par les cessions et la baisse de l'activité C&E en raison de sa saisonnalité.

### 4.1.1.F ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

**L'état des flux de trésorerie consolidés a été préparé uniquement en IFRS, et pas en proportionnelle.**

Sauf indication contraire, tous les chiffres ci-dessous concernent la période se terminant le 31 décembre 2023 et les comparaisons concernent la même période en 2022.

Dans l'État des flux de trésorerie consolidés, les cessions sont incluses dans 2 sections, c'est-à-dire Dividendes et remontées de résultat de sociétés non consolidées ou mises en équivalence et Cessions de titres et Cessions d'immeubles de placement, selon le traitement comptable de l'actif ou titre cédé. Sur la base des règles comptables, le premier *item* est inclus dans les flux de trésorerie des activités opérationnelles et le second dans les flux de trésorerie des activités d'investissement.

La variation des liquidités et équivalents pour 2023 était de +2 130,5 M€ (+1 074,2 M€).

### FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

Le total des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles a augmenté à +2 056,5 M€ (+2 436,2 M€). Cette baisse est principalement due à une baisse des cessions d'actifs comptabilisés par mise en équivalence (voir ci-dessus) et à la variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation principalement en raison du paiement anticipé de l'impôt sur le revenu, d'un niveau d'activité plus élevé et d'un taux d'encaissement des loyers normalisé. La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt a augmenté à +1 710,4 M€ (+1 678,4 M€).

### FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT

Le flux de trésorerie provenant des activités d'investissement était de -791,4 M€ (+280,8 M€) reflétant une hausse des décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers (-1 181,0 M€ en 2023 vs -904,8 M€ en 2022) et la baisse des cessions de titres et des cessions d'immeubles de placement (+522,4 M€ en 2023 vs +1 319,6 M€ en 2022).

### FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Le total des flux de trésorerie nets provenant des opérations de financement s'élevait à +865,4 M€ (-1 642,8 M€) reflétant une hausse des nouveaux emprunts (+2 409,3 M€ en 2023 vs +908,8 M€ en 2022) et une baisse des remboursements d'emprunts et de dettes financières (-769,2 M€ en 2023 vs -1 879,0 M€ en 2022).

#### 4.1.1.G ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Le 30 janvier 2024, URW a conclu la cession d'Equinoccio en Espagne à Atilan pour un coût total d'acquisition de 34 M€, représentant une décote de -3,1 % par rapport à la valeur comptable.

#### 4.1.1.H DISTRIBUTION

##### PROPOSITION DE DISTRIBUTION

Le Groupe proposera une distribution en numéraire de 2,50 € par action à l'approbation de l'Assemblée générale du 30 avril 2024, à verser le 16 mai 2024.

Cette proposition se fonde sur les réalisations de 2023, l'amélioration de la visibilité sur la performance opérationnelle du Groupe, la livraison en 2024 de ses principaux projets engagés, les investissements limités prévus au-delà de 2024, ses *ratios* financiers, ainsi que sa position de liquidités.

S&P et Moody's ont confirmé que la distribution en numéraire proposée n'aurait aucun impact sur la notation actuelle de l'entreprise.

À l'avenir, le Groupe a l'intention d'augmenter significativement la distribution en fonction de sa performance opérationnelle, des progrès réalisés en matière de désendettement et de l'évolution des valeurs d'actifs. Le Groupe reste pleinement engagé à poursuivre son désendettement par arbitrage d'actifs, en ce compris la réduction radicale de son exposition financière aux États-Unis, et à maintenir une approche stricte des investissements.

Le Groupe souhaite remercier ses actionnaires pour leur soutien au cours de ces 3 dernières années et exprimer sa confiance sur ses perspectives.

(1) En normes IFRS, les titres hybrides sont comptabilisés en capitaux propres. Le Résultat Net Récurrent Ajusté est calculé sur la base du Résultat Net Récurrent attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées diminué du coupon relatif aux titres hybrides (à compter du 1<sup>er</sup> juin 2018).



#### 4. 4.1 Analyse des résultats

### CONSIDÉRATIONS COMPTABLES ET FISCALES

Au 31 décembre 2023, le montant total des pertes statutaires reportées d'URW SE (société mère) s'élève à -2 927 M€, incluant une perte de -585 M€ au titre de 2023.

Compte tenu des résultats statutaires négatifs d'URW SE, le Groupe n'a pas l'obligation de verser un dividende en 2024 au titre de l'exercice 2023 dans le cadre du régime SIIC et des autres régimes de REIT dont il bénéficie. L'obligation de distribution résultant du régime SIIC sera reportée jusqu'à ce qu'URW SE ait des résultats statutaires positifs suffisants pour satisfaire cette obligation.

En conséquence, la distribution sera prélevée sur la prime qui s'élève à 13,5 Mds€ dans les comptes statutaires d'URW SE au 31 décembre 2023. Cette distribution de prime ne permettra pas de réduire l'obligation de distribution SIIC en report qui s'élève à 2 001 M€ au 31 décembre 2023 ; elle sera qualifiée fiscalement de remboursement d'apport<sup>(1)</sup> pour les besoins de la fiscalité française (article 112-1 du Code général des impôts).

#### 4.1.1 PERSPECTIVES

Le Groupe a connu une amélioration continue de sa performance opérationnelle, qui a retrouvé ou dépassé les niveaux d'avant la COVID-19 dans tous ses secteurs. L'attrait croissant pour les actifs commerciaux *prime* devrait soutenir la performance du Groupe, même dans un environnement macroéconomique incertain.

En parallèle, le Groupe a continué de vendre des actifs non stratégiques et s'engage à poursuivre son désendettement.

### 4.1.2 INVESTISSEMENTS ET CESSIONS

**Au 31 décembre 2023, URW a investi 1 269,1 M€<sup>(2)</sup>, part du Groupe, en dépenses d'investissement dans des actifs et dans des projets de construction, d'extension et de rénovation, contre 828,5 M€ en 2022.**

#### 4.1.2.A INVESTISSEMENTS TOTAUX

Les investissements totaux se décomposent ainsi :

(M€)	Proportionnelle			
	2023		2022	
	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe
Centres Commerciaux	984,3	913,3	616,2	579,1
Bureaux & Autres	327,0	327,0	231,9	231,9
Congrès & Expositions	57,0	28,9	31,8	17,5
<b>Total investissements</b>	<b>1 368,2</b>	<b>1 269,1</b>	<b>879,8</b>	<b>828,5</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Grâce à la dynamique positive observée en 2023, aux livraisons importantes prévues en 2024 et au bénéfice des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris, le Groupe prévoit que son RNRAPA 2024 se situera dans une fourchette de 9,65 € à 9,80 €.

Les principaux éléments qui sous-tendent ces perspectives sont :

- La performance constante des centres commerciaux après une année 2023 solide ;
- La contribution de la livraison de 2,1 Mds€ de projet couvrant les centres commerciaux, les bureaux et le résidentiel ;
- L'augmentation des revenus variables, y compris Westfield Rise ;
- L'impact des grands événements biennaux et des Jeux Olympiques, soutenant l'activité C&E en 2024 ;
- Une discipline continue en termes de coûts ;
- La légère hausse des coûts de financement avec l'effet année pleine des fonds levés en 2023 et une moindre rémunération des liquidités ;
- L'impact année pleine du coût de l'hybride suite à l'échange réalisé en 2023 de la Perp-NC23 en un nouvel instrument hybride et la réinitialisation du coupon restant de la Perp-NC23 ; et
- L'impact des cessions dans le cadre du plan de désendettement en cours.

Ces prévisions n'incluent pas de cessions majeures aux États-Unis dans le cadre de la réduction radicale de son exposition financière.

Le Groupe ne prévoit pas de détérioration majeure de l'environnement macroéconomique et géopolitique.

(1) Pour le traitement fiscal, veuillez-vous référer aux conseillers financiers compétents.

(2) Sur une base proportionnelle, part du Groupe.



### 4.1.2.B CENTRES COMMERCIAUX

URW a investi 913,3 M€<sup>(1)</sup> dans son portefeuille Centres Commerciaux :

- 15,7 M€ d'acquisitions, principalement en France et en Espagne ;
- 432,6 M€ ont été investis dans des projets de construction, d'extension et de rénovation, parmi lesquels figurent principalement : Westfield Hamburg-Überseequartier, Westfield Milano<sup>(2)</sup>, les extensions et redéveloppements de Fisketorvet, Garbera et CNIT Eole (voir également la Section 4.1.3) ;
- 187,1 M€ ont été investis dans des projets d'amélioration d'actifs en exploitation, dont principalement Westfield Garden State Plaza, Westfield Parquesur, La Vaguada, Westfield Shopping City Süd, Westfield Stratford City et Westfield London ;
- 87,1 M€ d'investissements liés à l'activité locative ont été accordés aux locataires en tant que contribution travaux d'aménagement bailleur, en raison principalement des États-Unis (62,9 M€), en lien avec l'activité locative de 2021 à 2023 ;
- 107,1 M€ dans les investissements de remplacement ; et
- Des frais financiers, des coûts d'éviction, des honoraires de commercialisation externes et autres coûts ont été capitalisés pour respectivement 47,0 M€, 20,1 M€, 13,0 M€ et 3,5 M€.

### 4.1.2.C BUREAUX & AUTRES

URW a investi 327,0 M€ dans son portefeuille Bureaux & Autres :

- 280,0 M€ ont été investis dans des projets de construction et de rénovation, principalement en Allemagne (bureaux et hôtels de Westfield Hamburg), en France (Lightwell) et au Royaume-Uni (Coppermaker Square), (voir également la Section 4.1.3) ;
- 17,8 M€ ont été investis dans des projets d'amélioration d'actifs en exploitation, principalement en France ;
- 2,3 M€ pour des travaux de remplacement ; et
- 26,9 M€ en frais financiers et autres coûts capitalisés.

### 4.1.2.D CONGRÈS & EXPOSITIONS

URW a investi 28,9 M€ dans son portefeuille Congrès & Expositions :

- 15,0 M€ en travaux de construction à la Porte de Versailles ;
- 5,0 M€ en travaux d'amélioration d'actifs en exploitation, principalement à la Porte de Versailles, Le Palais des Congrès de Paris et Paris Le Bourget ;
- 8,5 M€ en travaux de remplacement ; et
- 0,4 M€ en frais financiers et autres coûts capitalisés.

Le tableau de la page précédente inclut les variations pour les Immeubles de placement telles qu'elles figurent dans le bilan et n'inclut pas les acquisitions de titres. En incluant les acquisitions de titres, principalement l'acquisition de la participation restante de 50 % dans le partenariat Croydon, l'investissement d'URW en part du Groupe en 2023 serait de 1 349,0 M€.

### 4.1.2.E CESSIONS

En 2023, le marché de l'investissement a baissé d'environ -50 % en Europe et aux États-Unis. Malgré cet environnement défavorable, URW a réalisé ou sécurisé 0,9 Md€ de réduction de la dette nette IFRS.

Le 1<sup>er</sup> février 2023, le Groupe a finalisé la vente de son bail à construction pour Westfield North County, situé à Escondido en Californie, à Bridge Group Investments et Steerpoint Capital, transférant de manière effective la propriété et le management de l'actif. Le prix de vente de 57 M\$ (à 100 %, part URW de 55 %) pour Westfield North County, sur lequel la durée restante du bail à construction est de 30 ans, reflète la valeur de l'actif dans les comptes au 31 décembre 2022. L'actif, noté B, a une surface de 1,25 million de pi<sup>2</sup> (pieds carrés) et est loué à 89 %.

Le 25 mai 2023, le Groupe a annoncé de nouveaux progrès dans son programme de désendettement avec la cession de Westfield Brandon, situé à Brandon en Floride et de l'immeuble de bureaux « V », situé à Versailles en France.

Pour Westfield Brandon, le prix de vente de 220 M\$ (part URW 100 %) reflète un rendement initial net de 10,0 % et une décote de 4,4 % par rapport à la dernière valeur d'expertise non affectée. Westfield Brandon est un actif noté « A- » de 107 000 m<sup>2</sup> (1,15 millions de pi<sup>2</sup>) occupé à 84,5 %.

Pour « V », le prix de vente de 95 M€ était en ligne avec la dernière valeur d'expertise non affectée et il a permis d'obtenir un TRI à 2 chiffres et un rendement net initial de 5,7 %. Livré en 2019, « V » a une superficie de 15 000 m<sup>2</sup> et est certifié BREEAM « Excellent » (certification environnementale des bâtiments en phase de construction).

Le 3 juillet 2023, URW a finalisé la vente d'une participation de 50 % dans l'Hôtel Salomon de Rothschild à Paris Society.

Le 21 juillet 2023, le Groupe a annoncé la finalisation de la vente des 2 parcelles constituant les centres commerciaux Westfield Mission Valley à San Diego, en Californie. La transaction s'est élevée à un montant total de 290 M\$ (à 100 %, part d'URW 42 %), comprenant la vente de Westfield Mission Valley « East » à Lowe Enterprises et Real Capital Solutions, et de Westfield Mission Valley « West » à Sunbelt Holdings. La valeur de la transaction reflète un rendement initial combiné de 8,5 % sur le loyer en place et une décote de 12 % par rapport à la dernière valeur d'expertise non affectée. Mission Valley est un actif mature ouvert en 1960 et qui a subi sa dernière rénovation importante dans les années 1990. Il s'agit d'une propriété de 1,5 million pi<sup>2</sup>, notée « B- » et occupée à 71 %.

Le 4 septembre 2023, le Groupe a annoncé avoir vendu Westfield Valencia Town Center, en Californie, à Centennial Real Estate (« Centennial ») pour une valeur totale de 199 M\$ (à 100 %, part d'URW 50 %), supérieure au montant de la dette de 195 M\$ (100 %, part d'URW 50 %) sur l'actif. La valeur de la transaction reflète une décote de moins de 3 % par rapport à la dernière valeur d'expertise non affectée.

Le 18 octobre 2023, le Groupe a finalisé la cession de Polygone Riviera à Frey, société immobilière spécialisée dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air en Europe, pour un prix net vendeur de 272,3 M€ avec une décote de 4 % par rapport à la dernière valeur d'expertise non affectée.

(1) Montant capitalisé en valeur d'actif.

(2) Engagement de construction des routes.

4. 4.1 Analyse des résultats

Le 26 octobre 2023, San Francisco Centre a fait l'objet d'une saisie immobilière. Le Groupe a perdu le contrôle de l'actif (valeur d'actif de 301 M\$ au 30 juin 2023) et les sociétés le détenant ont donc été déconsolidées ainsi que la dette leur étant affectée (340 M\$).

Le 31 octobre 2023, le Groupe a finalisé la cession du Novotel Lyon Confluence en France à un investisseur en hôtellerie. Le prix net vendeur reflète une prime de +21,2 % par rapport à la dernière valeur d'expertise non affectée.

En 2023, URW a réalisé 0,8 Md€ de réduction de la dette nette IFRS à travers les cessions et 1,1 Md€ en proportionnelle.

Au S2-2023, URW a signé un accord de vente, d'achat et de séquestre avec un dépôt non remboursable de 30 M\$ pour la cession de Westfield Oakridge. La transaction devrait être finalisée au T2-2024.

En incluant Westfield Oakridge, le Groupe a réalisé ou sécurisé 0,9 Md€ de réduction de la dette nette IFRS en 2023 et 5,1 Mds€ depuis

2021 (dont 3,6 Mds€ en Europe et 1,5 Md€ aux États-Unis) et 1,3 Md€ en proportionnelle en 2023 et 5,6 Mds€ depuis 2021 (dont 3,5 Mds€ en Europe et 2,1 Mds€ aux États-Unis).

Par ailleurs, le 30 janvier 2024, URW a finalisé la cession d'Equinoccio en Espagne à Atitlan pour un coût total d'acquisition de 34 M€.

URW reste engagé à se désendetter par le biais de cessions en Europe, conformément à sa politique de longue date en matière de rotation du capital, et aux États-Unis.

La réduction radicale de l'exposition financière du Groupe aux États-Unis reste son cap. La performance opérationnelle d'URW, en particulier aux États-Unis, son coût de la dette maîtrisé, ses liquidités importantes et son contrôle des dépenses d'investissement lui donnent la flexibilité quant au moment d'exécuter ce plan.

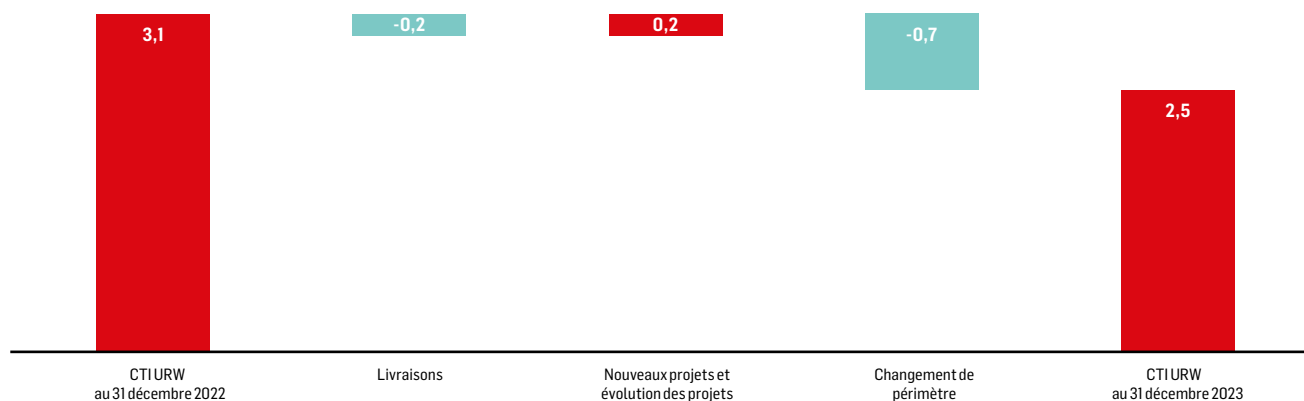
Le Groupe est actuellement en discussion active avec des acheteurs potentiels pour 1 Md€ d'actifs en Europe et aux États-Unis.

4.1.3 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2023

**Le portefeuille de projets de développement d'URW s'élève à 2,5 Mds€<sup>(1)</sup> en Coût Total d'Investissement URW (« CTI<sup>(2)</sup> » et « CTI URW<sup>(3)</sup> ») au 31 décembre 2023. Il porte sur 0,4 million de m<sup>2</sup> de surfaces locatives<sup>(4)</sup> comprenant des nouveaux projets, ainsi que des extensions et restructurations d'actifs existants.**

4.1.3.A ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DEPUIS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Le CTI du portefeuille de projets de développement a diminué de 3,1 Mds€ à 2,5 Mds€ au 31 décembre 2023, principalement suite à la nouvelle revue par le Groupe de ses priorités d'allocation de capital. En conséquence, URW a retiré Sisters des projets contrôlés en raison des conditions actuelles du marché de La Défense.



(1) Ce montant inclut la part du Groupe dans les projets en intégration globale et dans les projets mis en équivalence, à l'exception des dépenses d'investissements sur les projets livrés, de l'engagement des dépenses d'investissements des projets Viparis et de l'engagement de construction des routes pour le projet Westfield Milano.

(2) CTI à 100 % est exprimé en valeur à terminaison. Il est égal à la somme : (i) de toutes les dépenses capitalisées à compter du début du projet, ce qui inclut : l'achat du terrain, les coûts de construction, les coûts d'étude, les coûts de conception, les honoraires techniques, les participations du bailleur aux travaux des locataires, les honoraires et autres coûts liés à la commercialisation, les indemnités d'éviction, ainsi que les coûts de vacance pour les rénovations et les redéveloppements ; (ii) les dépenses marketing liées à l'ouverture. Cela n'inclut pas : (i) les aménagements de loyers (franchises, paliers) (ii) les intérêts financiers capitalisés ; (iii) les frais de structure capitalisés ; (iv) les pertes et anticipations de loyers nets ; et (v) les ajustements IFRS.

(3) CTI URW : CTI à 100 % multiplié par le pourcentage de détention du projet par URW, plus les éventuels coûts et revenus propres.

(4) Les surfaces locatives correspondent aux surfaces locatives des projets à 100 %.

## PROJETS LIVRÉS EN 2023

Depuis le 31 décembre 2022, le Groupe a livré 5 projets représentant un CTI URW de 0,2 Md€ :

### AU S1-2023 :

- L'extension de 19 360 m<sup>2</sup> du centre commercial Garbera à San-Sebastian a été livrée en mai 2023, portant la superficie totale du site à 59 360 m<sup>2</sup>. La deuxième phase de ce projet de transformation comprenait 54 magasins supplémentaires, tandis que la première phase comprenait un espace de restauration et de loisirs, 1 200 places de parking souterrain et un magasin Primark ouvert en 2022 ; et
- La rénovation de Westfield Les 4 Temps Porte de Paris de la place principale du centre « La Clairière » s'est achevée en mai 2023. Le projet est porté par le plus grand *flagship* de Zara en France (4 500 m<sup>2</sup>) et H&M (3 000 m<sup>2</sup>), tous 2 agrandis dans le cadre de la première phase respectivement au S2-2021 et au S2-2022.

### AU S2-2023 :

- Coppermaker Square Retail, un développement de loisirs de 7 437 m<sup>2</sup> adjacent à Westfield Stratford City et livré dans le cadre du développement résidentiel Coppermaker Square qui devrait être achevé au deuxième semestre 2024 ;
- Restructuration des unités d'El Corte Inglés dans 2 actifs en Espagne, dont 14 954 m<sup>2</sup> de surface commerciale pour étendre les marques Inditex à Westfield Parquesur, et 23 094 m<sup>2</sup> à La Vaguada pour accueillir des locomotives telles que Primark, Zara, Media Markt et IKEA (les unités ont été livrées aux locataires au S2-2023 et devraient ouvrir au S1-2024) ; et

- Multiplex 2.0 à Westfield Shopping City Süd, un cinéma moderne et différenciant de 11 211 m<sup>2</sup> et une offre de divertissement *indoor* unique dans la région de Vienne.

Le taux moyen de commercialisation<sup>(1)</sup> de ces livraisons est de 92 % au 31 décembre 2023.

## ÉVOLUTION DES PROJETS/NOUVEAUX PROJETS

Le CTI URW a connu une baisse depuis fin 2022, en grande partie due au changement de périmètre, des livraisons en 2023, légèrement compensée par l'augmentation des coûts de construction en raison d'une inflation plus élevée, principalement déclenchée par la crise géopolitique. Cela a affecté la disponibilité et l'accessibilité des matériaux et des travaux de construction, conduisant à une croissance du CTI au fil du temps.

Compte tenu du marché actuel à La Défense, le Groupe a décidé de retirer de son portefeuille de projets contrôlés le projet Sisters, un projet de développement de bureaux de 90 000 m<sup>2</sup>. URW continuera de suivre l'évolution du marché et conserve la possibilité de lancer le projet en temps voulu. La valeur comptable actuelle de Sisters est de 23,9 M€.

Le portefeuille de projets contrôlés comprend un nouveau programme de commerces, de restauration et de loisirs avec l'extension de Centrum Cerny Most pour un CTI total estimé à 70 M€.

## 4.1.3.B PROJETS DE DÉVELOPPEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2023

### DESCRIPTION DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Projets de développement <sup>(a)</sup>	Secteur	Pays	Type	% Intérêt d'URW	Surfaces locatives		CTI URW (M€)	Coût à date URW (M€)	Taux de rendement <sup>(b)</sup>	Date d'ouverture prévue <sup>(c)</sup>	Valorisation des projets	
					100 % (m <sup>2</sup> )	CTI 100 % (M€)						
WESTFIELD HAMBURG – RETAIL	Centres Commerciaux	Allemagne	Nouveau Projet	100 %	94 484	1 010				S1-2024	Juste valeur	
WESTFIELD HAMBURG – OTHERS	Bureaux & Autres	Allemagne	Nouveau Projet	100 %	77 657	630				S1-2024	Juste valeur	
LIGHTWELL	Bureaux & Autres	France	Redéveloppement /Extension	100 %	31 744	150				S2-2024	Juste valeur	
COPPERMAKER SQUARE <sup>(d)</sup>	Bureaux & Autres	Royaume-Uni	Nouveau Projet	25 %	87 440	810				S2-2024	Juste valeur	
TRIANGLE	Bureaux & Autres	France	Nouveau Projet	30 %	91 179	700				S1-2026	Coût de construction	
Autres					52 365	270						
<b>Total Projets Engagés</b>								<b>2 400</b>	<b>1 710</b>	<b>4,8 %</b>		
CENTRUM CERNY MOST EXTENSION	Centres Commerciaux	République tchèque	Extension/Rénovation	100 %	9 130	70				S1-2026	Coût de construction	
<b>Total Projets Contrôlés</b>								<b>70</b>	<b>10</b>			
<b>TOTAL PORTEFEUILLE URW</b>								<b>2 470</b>	<b>1 720</b>			

(a) Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis. De plus, les chiffres sont susceptibles d'évoluer en fonction de la maturité des projets.

(b) Les loyers nets stabilisés estimés, en % de détention par URW, divisés par le CTI URW du projet, auxquels sont ajoutés les aménagements de loyers et, pour les projets de redéveloppement, la valeur de marché (droit inclus) de l'actif à la date du lancement du projet.

(c) En cas de projet à livraison par phases, la date correspond à l'ouverture de la phase principale.

(d) Anciennement dénommée Cherry Park Résidentiel.

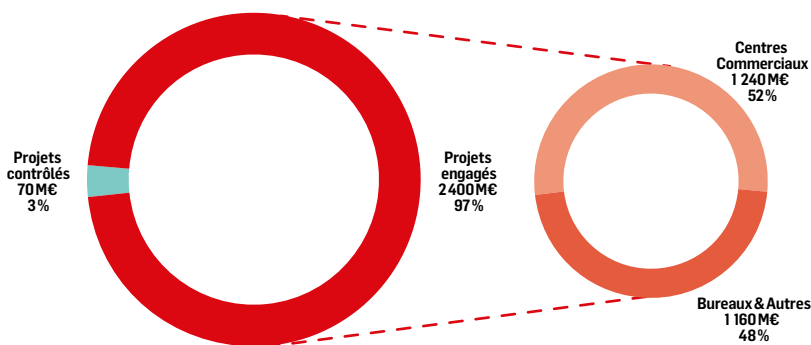
Le taux de rendement sur coût d'URW est passé de 5,1 % au 31 décembre 2022 à 4,8 % au 31 décembre 2023, principalement en raison de l'augmentation des coûts résultant de l'inflation et de la perturbation de la chaîne d'approvisionnement à Westfield Hamburg-Überseequartier.

(1) Baux signés ou en cours de signature, dont les conditions financières ont été acceptées.

4. 4.1 Analyse des résultats

**PORTEFEUILLE DE PROJETS**

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT PAR CATÉGORIE



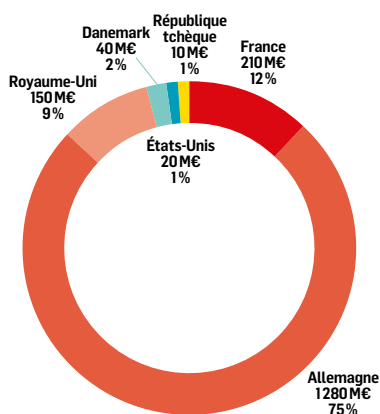
Le CTI du projet Westfield Hamburg a augmenté d'environ +110 M€ en 2023 en raison de l'augmentation des coûts sur les tranches de marchés de travaux signés ou devant être signés et les réclamations. 94 % des coûts de construction de ce projet ont été engagés à ce jour pour la partie centre commercial/bureaux<sup>(1)</sup> qui doit être livrée au S1-2024. La partie centre commercial de Westfield Hamburg est maintenant précommercialisée à 86 %<sup>(2)</sup>, une amélioration par rapport aux 73 %<sup>(2)</sup> de l'année dernière, et 36 %<sup>(2)</sup> des immeubles de bureaux, qui seront livrés S1-2024, sont précommercialisés à Shell et ADLER Smart Solutions. Les discussions en cours avec les prospects progressent sur les autres espaces de bureaux.

Au 31 décembre 2023, le Groupe a déjà dépensé 71 % du CTI URW des projets engagés, soit 1 710 M€, dont 960 M€ pour les projets de centres commerciaux et 750 M€ pour les projets du secteur Bureaux & Autres. Sur les 690 M€ d'investissement résiduel à réaliser sur les projets engagés, le Groupe est contractuellement engagé à hauteur de 400 M€.

Le CTI des projets contrôlés d'URW s'élève à 70 M€ ; dont 6 M€ ont été dépensés dans l'extension de Centrum Cerny Most.

**COÛT À DATE URW PAR PAYS**

(1 710 M€)

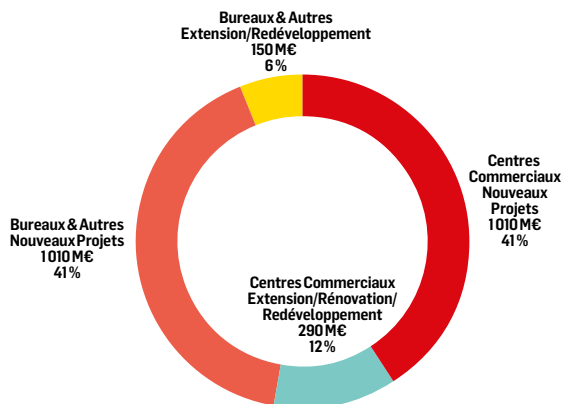


(1) Excluant l'immeuble Tour C pour un montant total de 80 M€.

(2) Baux signés ou en cours de signature, dont les conditions financières ont été acceptées.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT PAR TYPE ET SECTEUR<sup>(1)</sup>

CTI URW<sup>(a)</sup>  
(2 470 M€)



(a) Basé sur les principales utilisations du projet, CNIT Eole est inclus dans la catégorie Centres commerciaux, Extension/Rénovation/Redéveloppement.  
(b) Basé sur la répartition des surfaces locatives par projet.

Le Groupe se concentre de plus en plus sur des projets à usage mixte (comprenant notamment des logements, des bureaux et des hôtels), tels que les projets Coppermaker Square situé à proximité de Westfield Stratford City ou encore Westfield Hamburg. Ce dernier englobe un centre commercial, des bureaux, des hôtels et des logements, représentant désormais 68 % du CTI engagé d'URW.

**4.1.3.C LIVRAISONS PRÉVUES EN 2024 ET PRÉ-COMMERCIALISATION**

2024 sera une année majeure en termes de développement avec pour principales livraisons clés :

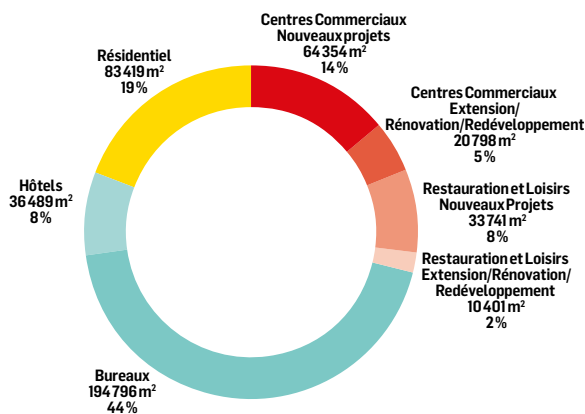
- Westfield Hamburg-Überseequartier, un projet à usage mixte de 172 200 m<sup>2</sup> situé sur le bord de mer de Hambourg comprenant des commerces, des bureaux, des hôtels et un terminal de croisière, dont les premières livraisons commerciales ont commencé au deuxième trimestre 2023 et dont la date d'ouverture est prévue le 25 avril 2024 ;
- Lightwell, une restructuration de 31 744 m<sup>2</sup> de l'immeuble Michelet Galilée à La Défense, actuellement pré-louée à 80 % à Arkema ;

**4.1.4 PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE AU 31 DECEMBRE 2023**

La VNR d'URW s'élevait à 146,70 € par action au 31 décembre 2023, soit une baisse de -9,00 € par action (-5,8 %) par rapport à la VNR au 31 décembre 2022 (155,70 € par action).

La VNR comprend 3,92 € par action d'écart d'acquisition non liés aux activités de prestations de services ou aux optimisations fiscales et qui sont principalement liés à l'acquisition de Westfield. Déduction faite de cet écart d'acquisition, la VNR par action serait de 142,78 € par action.

SURFACES LOCATIVES<sup>(b)</sup>  
(443 999 m<sup>2</sup>)



- CNIT Eole, un redéveloppement du centre commercial qui deviendra la nouvelle porte d'entrée de Paris La Défense, grâce au nouveau hub de transport qui améliorera la connectivité avec la partie ouest du Grand Paris. 29 307 m<sup>2</sup> supplémentaires seront livrés, dont 45 nouveaux commerces et un nouveau centre de Congrès & Expositions ;
- La restructuration de 11 619 m<sup>2</sup> de l'ancien Lord & Taylor à Old Orchard en 4 grandes unités et 2 petites unités pour accueillir les locataires comme Zara, Pottery Barn, Arhaus et Puttshack ;
- Fisketorvet Dining : un réaménagement de 5 845 m<sup>2</sup> de la zone de restauration (dont 1 533 m<sup>2</sup> supplémentaires) du centre commercial Fisketorvet à Copenhague, en créant un lieu avec des offres attractives et renouvelées ; et
- Coppermaker Square, un projet résidentiel à Stratford (Est de Londres), délivrant 1 225 appartements sera finalisé au S2-2024 (dont 907 appartements déjà livrés par phase et loués entre 62 % et 99 %).

La pré-commercialisation<sup>(2)</sup> moyenne sur ces futures livraisons<sup>(3)</sup> s'élève à 86 % pour les centres commerciaux et environ 60 % pour les bureaux et le résidentiel au 31 décembre 2023.

À fin décembre 2024, le montant total CTI d'URW, reflétant 2,1 Mds€ de livraisons<sup>(3)</sup> au cours de l'année, devrait diminuer à 0,3 Md€<sup>(4)</sup>, composé de 0,3 Md€ liés aux projets engagés et de 0,1 Md€ aux projets contrôlés, sur la base du portefeuille actuel de projets<sup>(4)</sup>.

La VCN d'URW s'élevait à 121,90 € par action au 31 décembre 2023, soit une baisse de -26,50 € par action (-17,9 %) par rapport à la VCN au 31 décembre 2022 (148,40 € par action). La VCN d'URW inclut la mise à juste valeur de la dette et des instruments financiers mais n'inclut aucun écart d'acquisition.

(1) Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.  
(2) Baux signés ou en cours de signature, dont les conditions financières ont été acceptées.  
(3) Dans le cas de phases échelonnées dans un projet, la date correspond à la date de livraison de la phase principale.  
(4) En supposant qu'il n'y ait aucun ajout au portefeuille de projets de développement URW jusqu'à cette date.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

**4.1.4.A PATRIMOINE DU GROUPE**

Sauf indication contraire, les chiffres du patrimoine du Groupe présentés sont en proportionnelle<sup>(1)</sup> et au 31 décembre 2023, et les comparaisons sont faites avec les valeurs au 31 décembre 2022.

Le patrimoine total d'URW<sup>(2)</sup> s'élevait à 49,6 Mds€ (52,2 Mds€), soit une baisse de -5,1 %. À périmètre constant, la valeur de marché du patrimoine du Groupe a diminué de -4,3 % (ou -2,0 Mds€).

**MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT COMMERCE ET BUREAU**

Le volume total de transactions<sup>(3)</sup> dans l'immobilier en Europe continentale était environ à la moitié de la moyenne décennale avec 232,5 Mds€ investis en 2023, en baisse de -51 % par rapport à 2022. Au Royaume-Uni, le volume total de transactions<sup>(3)</sup> dans l'immobilier s'établissait à 41,5 Mds€ en 2023, en baisse de -48 % par rapport à 2022. Les investissements dans le secteur du commerce représentaient 17 % du volume total de transactions en Europe continentale (16 % en 2022 et 14 % sur les 5 dernières années).

Les investissements dans le secteur du commerce en Europe continentale<sup>(3)</sup> étaient de 21,0 Mds€ (en baisse de -45 % par rapport à 2022). Les transactions de centres commerciaux étaient en baisse de -46 % et représentaient 38 % de ce montant (39 % en 2022).

Les investissements dans le secteur du commerce au Royaume-Uni<sup>(3)</sup> étaient de 6,2 Mds€, en baisse de -24 % par rapport à 2022. Les transactions de centres commerciaux étaient en baisse de -37 % et représentaient 20 % de ce montant (25 % en 2022).

Les volumes de transactions dans le secteur du commerce aux États-Unis sur 2023 étaient en baisse de -38 % par rapport à 2022, à 57,3 Mds\$ selon Real Capital Analytics. Pour le secteur des centres commerciaux, la baisse était de -51 %, s'établissant à 30,5 Mds\$.

Les volumes de transactions dans le secteur des bureaux en Europe continentale<sup>(3)</sup> étaient de 30,7 Mds€ en 2023, en baisse de -62 % par rapport à 2022. En Île-de-France, le volume total de transactions était de 17,5 Mds€ en 2023, en baisse de -26 % par rapport à 2022.

**PATRIMOINE D'URW**

Évaluation du patrimoine (Droits inclus) <sup>(a)</sup>	31/12/2023		Évolution à périmètre constant nette des investissements – 2023 <sup>(b)</sup>		31/12/2022	
	M€	%	M€	%	M€	%
Centres Commerciaux	42 775	86 %	(1 638)	(4,0 %)	45 209	87 %
Bureaux & Autres	3 155	6 %	(221)	(10,8 %)	3 346	6 %
Congrès & Expositions	2 572	5 %	(159)	(6,1 %)	2 643	5 %
Services	1 072	2 %	16	1,6 %	1 052	2 %
<b>Total URW</b>	<b>49 574</b>	<b>100 %</b>	<b>(2 003)</b>	<b>(4,3 %)</b>	<b>52 250</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) En proportionnelle, droits et frais inclus (voir Données du patrimoine en proportionnelle, en IFRS et en part du Groupe pour les chiffres en IFRS et en part du Groupe).

L'évaluation du patrimoine intègre :

- Les valeurs d'expertise ou au prix de revient de tous les immeubles du patrimoine (en cas d'intégration globale ou de contrôle conjoint) ;
- La valeur de la marque Westfield. La marque Westfield est un actif *corporate* incorporel réparti par région seulement pour des raisons analytiques ;
- La valeur de marché des investissements d'URW dans les actifs non contrôlés par URW (Zlote Tarasy, Gropius Passagen, Foncière Crossroads, Triangle, Hôtel Salomon de Rothschild et les entités Blum/Centennial et Starwood). La valeur de marché des investissements d'URW dans les actifs non contrôlés par URW s'élevait à 1 239 M€ (1 297 M€).

L'évaluation prend en compte les flux de trésorerie négatifs liés au paiement des redevances des concessions ou des loyers des baux emphytéotiques qui sont comptabilisés en dette financière dans le bilan consolidé.

Le patrimoine ne prend pas en compte l'écart d'acquisition de 0,7 Md€ non lié aux activités de prestations de services, ni les actifs financiers tels que la trésorerie et équivalents au bilan consolidé du Groupe au 31 décembre 2023.

(b) Le périmètre constant ne prend pas en compte les écarts de change, les projets en construction, les actifs non contrôlés par URW, les actifs au prix de l'offre ainsi que les principales variations de périmètre au cours de l'année 2023 (incluant les acquisitions, cessions et livraisons de nouveaux projets), soit principalement :

- La cession de l'immeuble de bureaux « V », Novotel Lyon Confluence, Polygone Riviera et une participation de 50 % dans l'Hôtel Salomon de Rothschild en France ;
- La cession de Westfield North County, Westfield Brandon, Westfield Mission Valley et Westfield Valencia Town Center aux États-Unis ;
- Saisie (*foreclosure*) de San Francisco Centre ;
- L'acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans le partenariat Croydon ; et
- La livraison de l'extension de Garbera en Espagne.

L'évolution à périmètre constant est calculée sans les variations mentionnées ci-dessus.

(1) La somme de la valeur droits inclus des actifs consolidés par intégration globale, la part détenue dans les actifs comptabilisés par mise en équivalence et la valeur de marché des investissements dans les actifs non contrôlés par URW.

(2) En termes de valeur droits inclus, incluant les activités de prestations de services du Groupe, les activités aéroportuaires et la marque Westfield. N'inclut pas la partie de l'écart d'acquisition non lié aux activités de prestations de services, ni l'impact de l'application de la norme IFRS 16.

(3) Source : Cushman & Wakefield, estimations du 5 janvier 2024.

## 4.1 Analyse des résultats

4.

Évaluation d'URW au 31/12/2022 (M€)	52 250	
Évolution à périmètre constant	(2 003)	
Réévaluation du périmètre non constant	(481)	(a)
Revalorisation de parts	(67)	(b)
Investissements / Acquisitions / Transferts	1 400	
Cessions	(1 230)	(c)
Effet de change	(295)	(d)
Évaluation d'URW au 31/12/2023 (M€)	49 574	

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Les actifs à périmètre non constant incluent notamment les IPUC valorisés au prix de revient ou à la juste valeur, les actifs livrés en 2023 et les actifs au prix de l'offre.

(b) Revalorisation des parts dans les sociétés détenant les actifs non contrôlés par URW.

(c) Valeur des actifs cédés sur la base des valeurs d'expertise au 31 décembre 2022.

(d) Effet de change de -295 M€, dont -366 M€ aux États-Unis partiellement compensé par +69 M€ au Royaume-Uni et +2 M€ dans les Pays nordiques, avant prise en compte des emprunts en devises et des couvertures de change.

## EXPERTS ÉVALUATEURS

En mars 2021, dans le cadre de la rotation recommandée par la RICS, URW a signé de nouveaux mandats d'expertise avec 2 cabinets internationaux et qualifiés d'expertise, Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle, pour valoriser son portefeuille Centres Commerciaux et Bureaux & Autres. En Europe continentale, URW a procédé à une rotation des actifs évalués par ces 2 firmes : au S1-2021, les évaluateurs ont fait l'objet d'une rotation pour l'Europe centrale, l'Espagne, les Pays nordiques, France Bureaux & Autres et les Pays-Bas, et au S2-2021, URW a procédé à une rotation des évaluateurs pour France Centres Commerciaux, l'Allemagne et l'Autriche.

URW a réparti l'évaluation de ses actifs entre des experts indépendants par région à des fins de comparaison et de *benchmark*. Le processus d'évaluation est centralisé, ce qui permet d'analyser et de prendre en compte les transactions immobilières à un niveau global. Les expertises sont réalisées semestriellement (en juin et en décembre), hormis pour les activités de prestations de services, expertisées par des évaluateurs externes annuellement.

Expert	Patrimoine évalué au 31/12/2023	% du patrimoine total 31/12/2023	% du patrimoine total 31/12/2022
Cushman & Wakefield	France / Allemagne / Autriche / Pays nordiques / Espagne / Royaume-Uni <sup>(a)</sup> / États-Unis	49 %	47 %
Jones Lang LaSalle	France / Allemagne / Europe centrale / Pays-Bas	34 %	34 %
Kroll	États-Unis	6 %	7 %
PwC <sup>(b)</sup>	France / Allemagne / Royaume-Uni / États-Unis	8 %	8 %
Autres experts	Europe centrale / États-Unis	2 %	2 %
Au prix de revient, sous promesse ou évaluation interne		1 %	2 %
		<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Le portefeuille de Centres Commerciaux du Groupe au Royaume-Uni a été évalué par Cushman & Wakefield et Avison Young.

(b) PwC évalue les centres de Congrès & Expositions, la marque Westfield et toutes les activités de prestations de services du Groupe.

Les honoraires des experts ont été déterminés avant la campagne d'évaluation et ne sont pas proportionnels à la valeur des actifs évalués. Un rapport détaillé, daté et signé, est émis pour chaque actif évalué. Aucun des experts n'a perçu d'URW des honoraires représentant plus de 10 % de son chiffre d'affaires.

## INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LES VALORISATIONS D'URW

Les facteurs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) ont des impacts sur les approches d'investissement des marchés immobiliers. Ceux-ci comprennent le changement de législation, la disponibilité des financements et la sensibilisation croissante de la société aux facteurs ESG tels que le risque climatique par exemple.

Les informations relatives à plusieurs indicateurs clé de performance ESG par actif<sup>(1)</sup> ont été mises à la disposition des évaluateurs sur la base d'une nouvelle *scorecard* AFREXIM ESG établie par les principales sociétés d'évaluation, les propriétaires de centres commerciaux internationaux et quelques institutions françaises représentant un large éventail d'acteurs du marché. Ces indicateurs clé de performance sont, entre autres, l'intensité de la consommation d'énergie dans les parties communes, le label BREEAM parties I et II, les résultats des études sur le risque climatique, la production d'énergie renouvelable sur site ou la présence de bornes de recharges électriques.

Les experts évaluateurs ont revu les informations fournies et en ont tenu compte dans leurs évaluations. Les dépenses d'investissements à engager au cours des 5 prochaines années pour le plan d'action énergétique défini par le Groupe ont elles aussi été intégrées en tant que dépenses d'investissements ESG dans le modèle d'évaluation.

(1) Pour les centres commerciaux européens.



#### 4. 4.1 Analyse des résultats

Des informations détaillées concernant la feuille de route ESG du Groupe, y compris les dépenses d'investissements, ont été communiquées au marché et aux évaluateurs lors de la journée des investisseurs qui s'est tenue le 10 octobre 2023.

Ces informations seront régulièrement mises à jour afin que les experts évaluateurs puissent les intégrer dans leurs évaluations.

#### MÉTHODOLOGIE UTILISÉE PAR LES EXPERTS

Les méthodes d'évaluation utilisées par les experts sont conformes aux règles et standards internationaux tels que définis par la RICS, l'IVSC (*International Valuation Standards Council*) et la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières).

#### PÉRIMÈTRE D'ÉVALUATION DES ACTIFS

99 % du patrimoine d'URW a été évalué par des experts immobiliers indépendants au 31 décembre 2023.

Les Immeubles de Placement en Construction (IPUC), dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, doivent être comptabilisés à leur juste valeur. Ils ont donc été évalués par les experts indépendants.

Les IPUC sont mis à la juste valeur dès lors que la direction considère qu'une part substantielle des incertitudes du projet a été éliminée et que la juste valeur peut être établie avec fiabilité.

Lightwell a été évalué à la juste valeur pour la première fois au 31 décembre 2021, et CNIT Eole depuis le 30 juin 2022. Le projet d'espace de restauration à Fisketorvet a été évalué à la juste valeur pour la première fois au 31 décembre 2022. Westfield Hamburg a été évalué à la juste valeur pour la première fois au 30 juin 2023.

Depuis et suite à l'acquisition de Westfield, les principaux projets aux États-Unis, au Royaume-Uni et en Italie ont été comptabilisés à leur juste valeur au 31 décembre 2023.

La liste des méthodes de valorisation des projets de développement est disponible dans la partie « Projets de développement au 31 décembre 2023 » de ce document.

Le reste du patrimoine (1 %) est valorisé comme suit :

- Au prix de revient pour les IPUC pour lesquels une juste valeur fiable ne peut pas encore être déterminée. Ces immeubles incluent les actifs en construction (tels que définis dans la Section 4.1.3) ;
- Des évaluations internes ont été réalisées par URW au 31 décembre 2023 pour quelques actifs de bureaux secondaires aux États-Unis ; et
- Au prix de l'offre pour les actifs ayant reçu une offre d'achat.

La valeur totale des IPUC s'élevait à 2,5 Mds€, dont 2,0 Mds€ valorisés à la juste valeur et 0,5 Md€ au prix de revient (36 % de la valeur au prix de revient a été testée par une évaluation externe au 31 décembre 2023).

Sauf indication contraire, les évolutions et les références aux valeurs des actifs sont droits de mutation et frais inclus.

Expert	Secteur	Évaluation droits et frais inclus (M€)		
		31/12/2023	30/06/2023	31/12/2022
Cushman & Wakefield	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres	18 081	17 963	17 314
Jones Lang LaSalle	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres	16 607	17 302	17 530
PwC	Centres Commerciaux/C&E	2 766	2 818	2 802
Autres experts	Centres Commerciaux	3 113	3 087	3 068
Impact des actifs évalués par 2 experts	Centres Commerciaux	(2 301)	(2 279)	(2 217)
Actifs valorisés au prix de revient et/ou non évalués	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres	469	472	1 203
<b>Total Europe</b>		<b>38 735</b>	<b>39 363</b>	<b>39 701</b>
Cushman & Wakefield	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres	6 150	6 394	6 927
Kroll	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres	3 014	3 497	3 894
PwC	Centres Commerciaux	158	176	214
Autres experts	Centres Commerciaux	243	308	379
Évaluations internes	Bureaux & Autres	35	42	49
Actifs valorisés au prix de revient et/ou non évalués	Centres Commerciaux/Bureaux & Autres	166	244	34
<b>Total États-Unis</b>		<b>9 767</b>	<b>10 660</b>	<b>11 497</b>
<b>Activités de services</b>		<b>1 072</b>	<b>1 006</b>	<b>1 052</b>
<b>Total URW</b>		<b>49 574</b>	<b>51 029</b>	<b>52 250</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## CENTRES COMMERCIAUX

La valeur du patrimoine de centres commerciaux est égale à la somme des évaluations individuelles de chaque actif telle que déterminée par les experts du Groupe, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus.

La valeur de la marque Westfield est répartie par région dans lesquelles le Groupe gère des centres commerciaux portant la marque Westfield et est incluse dans la valorisation des actifs *Flagship*. Les activités aéroportuaires ainsi que les actifs QCA<sup>(1)</sup> sont inclus dans les *Flagships* américains.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE CENTRES COMMERCIAUX

La valeur du patrimoine de centres commerciaux s'élevait à 42 775 M€ (45 209 M€).

Évaluation d'URW au 31/12/2022 (M€)	45 209
Évolution à périmètre constant	(1 638)
Réévaluation du périmètre non constant	(351)
Revalorisation de parts	(74)
Investissements/Acquisitions/Transferts	996
Cessions	(1 061)
Effet de change	(306)
Évaluation d'URW au 31/12/2023 (M€)	42 775

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits de mutation et frais estimés, le taux de rendement moyen des actifs du pôle Centres Commerciaux s'élevait à 5,3 %, incluant 5,4 % en Europe continentale, 6,2 % au Royaume-Uni et 4,9 % aux États-Unis.

Le taux de rendement potentiel, incluant la relocation des espaces vacants à la valeur locative de marché était de 5,7 %, incluant 5,7 % en Europe continentale, 7,0 % au Royaume-Uni et 5,5 % aux États-Unis. En comparaison avec le taux moyen de rendement, cet indicateur inclut la réduction de la vacance, actuellement élevée au Royaume-Uni et aux États-Unis, respectivement 6,9 % et 8,5 %.

Sur la base d'une valeur d'actif hors droits de mutation et frais estimés, le taux de rendement de la division Centres Commerciaux a augmenté de +40 points de base sur l'année et le taux de rendement potentiel de +40 points de base, du fait de (i) la baisse de la valeur des actifs à périmètre constant (-3,7 %) et de (ii) la hausse des loyers nets des 12 prochains mois (+6,4 %), soutenue par l'indexation et la performance opérationnelle.

En excluant l'impact des cessions et des saisies (*foreclosures*) de 2023, la hausse du taux de rendement était d'environ +50 points de base.

	31/12/2023				31/12/2022			
	Valeur droits inclus M€	Valeur hors droits estimés M€	Taux de rendement	Taux de rendement potentiel	Valeur droits inclus M€	Valeur hors droits estimés M€	Taux de rendement	Taux de rendement potentiel
Patrimoine de Centres Commerciaux par région								
France	12 521	12 060	4,9 %	5,1 %	13 409	12 918	4,5 %	4,7 %
Espagne	3 583	3 502	5,8 %	6,0 %	3 627	3 544	5,0 %	5,6 %
<b>Europe du sud</b>	<b>16 104</b>	<b>15 561</b>	<b>5,1 %</b>	<b>5,3 %</b>	<b>17 035</b>	<b>16 463</b>	<b>4,6 %</b>	<b>4,9 %</b>
Europe centrale	4 954	4 910	6,3 %	6,5 %	4 837	4 793	5,7 %	5,9 %
Autriche	2 147	2 137	5,3 %	5,6 %	2 254	2 243	4,9 %	5,2 %
Allemagne	3 196	3 012	5,9 %	6,2 %	3 104	2 950	5,4 %	5,7 %
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>10 298</b>	<b>10 059</b>	<b>6,0 %</b>	<b>6,2 %</b>	<b>10 194</b>	<b>9 986</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,6 %</b>
Pays nordiques	2 564	2 512	5,1 %	5,5 %	2 649	2 595	4,8 %	5,2 %
Pays-Bas	1 623	1 468	5,6 %	6,0 %	1 662	1 536	5,2 %	5,6 %
<b>Europe du nord</b>	<b>4 187</b>	<b>3 980</b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>4 311</b>	<b>4 131</b>	<b>5,0 %</b>	<b>5,4 %</b>
<b>Sous-total Europe continentale</b>	<b>30 589</b>	<b>29 600</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>31 541</b>	<b>30 580</b>	<b>4,9 %</b>	<b>5,2 %</b>
Royaume-Uni	2 489	2 359	6,2 %	7,0 %	2 359	2 236	6,1 %	7,0 %
<b>Sous-total Europe</b>	<b>33 078</b>	<b>31 958</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>33 899</b>	<b>32 816</b>	<b>5,0 %</b>	<b>5,3 %</b>
États-Unis	9 697	9 516	4,9 %	5,5 %	11 310	11 217	4,6 %	5,2 %
<b>Total URW</b>	<b>42 775</b>	<b>41 475</b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>45 209</b>	<b>44 033</b>	<b>4,9 %</b>	<b>5,3 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(1) Westfield World Trade Center.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

La table ci-dessous présente la répartition des centres commerciaux américains :

Patrimoine américain de Centres Commerciaux par catégorie	31/12/2023				31/12/2022			
	Valeur droits inclus M€	Valeur hors droits estimés M€	Taux de rendement	Taux de rendement potentiel	Valeur droits inclus M€	Valeur hors droits estimés M€	Taux de rendement	Taux de rendement potentiel
Flagships américains (y.c. actifs QCA) <sup>(a)</sup>	9 185	9 004	4,6 %	5,2 %	10 307	10 214	4,2 %	4,8 %
Régionaux américains	512	512	9,4 %	11,2 %	1 004	1 004	8,6 %	9,5 %
<b>Total États-Unis</b>	<b>9 697</b>	<b>9 516</b>	<b>4,9 %</b>	<b>5,5 %</b>	<b>11 310</b>	<b>11 217</b>	<b>4,6 %</b>	<b>5,2 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Les activités aéroportuaires et la marque Westfield pour les États-Unis sont incluses dans l'évaluation des *Flagships* américains pour un montant total de 401 M€ au 31 décembre 2023, et pour un montant total de 568 M€ au 31 décembre 2022. Ces activités ne font pas partie du calcul du taux de rendement.

L'évolution des taux aux États-Unis a été impactée par les cessions et saisies (*foreclosures*) complétées en 2023.

En excluant les actifs QCA, le taux de rendement s'élève à 4,8 % pour les *Flagships* américains au 31 décembre 2023, contre 4,4 % au 31 décembre 2022. Le taux de rendement potentiel s'élève quant à lui à 5,3 % au 31 décembre 2023, contre 4,7 % au 31 décembre 2022.

La valeur du patrimoine de centres commerciaux droits inclus aux États-Unis en euros a baissé de -14,3 % sur l'année et de -11,2 % en dollars de 12 065 M\$ à 10 715 M\$.

La table ci-dessous présente le passage du 31 décembre 2022 au 31 décembre 2023 en dollars pour les centres commerciaux américains par catégorie :

	Total États-Unis	Flagships américains <sup>(a)</sup>	Régionaux américains
<b>Évaluation d'URW au 31/12/2022 (M\$)</b>	<b>12 065</b>	<b>10 993</b>	<b>1 072</b>
Évolution à périmètre constant	(506)	(382)	(124)
Réévaluation du périmètre non constant	(189)	(188)	(1)
Revalorisation de parts	(29)	–	(29)
Investissements/Acquisitions/Transferts	150	138	12
Cessions/Saisies	(777)	(412)	(364)
<b>Évaluation d'URW au 31/12/2023 (M\$)</b>	<b>10 715</b>	<b>10 149</b>	<b>566</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Les activités aéroportuaires et la marque Westfield pour les États-Unis sont incluses dans l'évaluation des *Flagships* américains pour un montant total de 443 M\$ au 31 décembre 2023, et pour un montant total de 606 M\$ au 31 décembre 2022.

## SENSIBILITÉ

Les tables ci-dessous présentent les sensibilités de la valeur du patrimoine de centres commerciaux d'URW pour les actifs en intégration globale ou en contrôle conjoint, hors actifs en développement, la marque Westfield et les activités aéroportuaires.

Les pourcentages d'évolution ci-dessous sont fournis à titre indicatif, en cas de fluctuations du taux de rendement, du taux d'actualisation, du taux de capitalisation ou des valeurs locatives estimées des évaluateurs.

Sensibilité	Impact en M€	Impact en %
+25 points de base de taux de rendement	(1 783)	(4,5 %)
+25 points de base de taux d'actualisation	(658)	(1,7 %)
+10 points de base de taux de capitalisation	(475)	(1,2 %)
-5 % sur les valeurs locatives estimées des évaluateurs	(1 492)	(3,8 %)
Sensibilité	Impact en M€	Impact en %
-25 points de base de taux de rendement	1 959	4,9 %
-25 points de base de taux d'actualisation	673	1,7 %
-10 points de base de taux de capitalisation	503	1,3 %
+5 % sur les valeurs locatives estimées des évaluateurs	1 247	3,1 %

## ANALYSE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

À périmètre constant, la valeur du patrimoine de centres commerciaux, retraitée des montants des travaux, frais financiers capitalisés et coûts d'éviction, a diminué de -1 638 M€ ou de -4,0 % par rapport à 2022 et de -22 % sur les 5 dernières années. Cette baisse en 2023 par rapport à 2022 s'explique par un effet taux de -9,4 % et un effet loyers de +5,3 %.

L'évaluation à périmètre constant a été négative en Europe continentale à -4,2 % par rapport à 2022 et de -16 % sur les 5 dernières années. Elle était positive au Royaume-Uni, de +0,6 % par rapport à 2022 après une baisse de -45 % au cours des 5 dernières années. Elle était négative aux États-Unis de -4,7 % par rapport à 2022 et de -30 % au cours des 5 dernières années.

	Centres Commerciaux – Évolution à périmètre constant				Centres Commerciaux – Évolution à périmètre constant par semestre			
	Évolution en M€	Évolution en %	Évolution – Effet loyers	Évolution – Effet taux	Évolution du S1-2023 en M€	Évolution du S1-2023 en %	Évolution du S2-2023 en M€	Évolution du S2-2023 en %
2023								
France	(616)	(5,1 %)	4,0 %	(9,0 %)	(282)	(2,3 %)	(333)	(2,8 %)
Espagne	(112)	(3,5 %)	5,8 %	(9,3 %)	(62)	(1,9 %)	(50)	(1,6 %)
<b>Europe du sud</b>	<b>(728)</b>	<b>(4,7 %)</b>	<b>4,4 %</b>	<b>(9,2 %)</b>	<b>(344)</b>	<b>(2,2 %)</b>	<b>(383)</b>	<b>(2,5 %)</b>
Europe centrale	84	2,1 %	11,7 %	(9,6 %)	106	2,7 %	(22)	(0,5 %)
Autriche	(152)	(6,8 %)	2,4 %	(9,2 %)	(77)	(3,5 %)	(75)	(3,4 %)
Allemagne	(192)	(7,2 %)	2,0 %	(9,2 %)	(73)	(2,7 %)	(119)	(4,6 %)
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>(260)</b>	<b>(2,9 %)</b>	<b>6,7 %</b>	<b>(9,6 %)</b>	<b>(44)</b>	<b>(0,5 %)</b>	<b>(215)</b>	<b>(2,4 %)</b>
Pays nordiques	(142)	(5,4 %)	1,8 %	(7,2 %)	(74)	(2,9 %)	(67)	(2,8 %)
Pays-Bas	(55)	(3,3 %)	1,4 %	(4,7 %)	(7)	(0,4 %)	(48)	(2,9 %)
<b>Europe du nord</b>	<b>(197)</b>	<b>(4,6 %)</b>	<b>1,6 %</b>	<b>(6,2 %)</b>	<b>(82)</b>	<b>(1,9 %)</b>	<b>(115)</b>	<b>(2,8 %)</b>
<b>Sous-total Europe continentale</b>	<b>(1 184)</b>	<b>(4,2 %)</b>	<b>4,8 %</b>	<b>(8,9 %)</b>	<b>(470)</b>	<b>(1,7 %)</b>	<b>(714)</b>	<b>(2,5 %)</b>
Royaume-Uni	14	0,6 %	4,5 %	(3,9 %)	(18)	(0,8 %)	32	1,4 %
<b>Sous-total Europe</b>	<b>(1 170)</b>	<b>(3,8 %)</b>	<b>4,7 %</b>	<b>(8,6 %)</b>	<b>(489)</b>	<b>(1,6 %)</b>	<b>(682)</b>	<b>(2,3 %)</b>
États-Unis	(468)	(4,7 %)	7,2 %	(11,9 %)	(226)	(2,3 %)	(241)	(2,5 %)
<b>Total URW</b>	<b>(1 638)</b>	<b>(4,0 %)</b>	<b>5,3 %</b>	<b>(9,4 %)</b>	<b>(715)</b>	<b>(1,8 %)</b>	<b>(923)</b>	<b>(2,3 %)</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Les 49 centres commerciaux *Flagships* représentent 93 % de l'exposition d'URW dans les centres commerciaux (hors actifs en développement, les activités aéroportuaires et la marque Westfield).

	Centres Commerciaux – Évolution à périmètre constant par catégorie				Centres Commerciaux – Évolution à périmètre constant par semestre			
	Évolution en M€	Évolution en %	Évolution – Effet loyers	Évolution – Effet taux	Évolution du S1-2023 en M€	Évolution du S1-2023 en %	Évolution du S2-2023 en M€	Évolution du S2-2023 en %
2023								
<i>Flagships</i> Europe continentale	(1 016)	(3,8 %)	5,4 %	(9,2 %)	(392)	(1,5 %)	(624)	(2,4 %)
<i>Flagships</i> Royaume-Uni	14	0,6 %	4,5 %	(3,9 %)	(18)	(0,8 %)	32	1,4 %
<b>Sous-total <i>Flagships</i> Europe</b>	<b>(1 002)</b>	<b>(3,5 %)</b>	<b>5,3 %</b>	<b>(8,8 %)</b>	<b>(411)</b>	<b>(1,4 %)</b>	<b>(592)</b>	<b>(2,1 %)</b>
<i>Flagships</i> américains (y.c. actifs QCA)	(353)	(3,8 %)	7,4 %	(11,2 %)	(144)	(1,5 %)	(209)	(2,3 %)
<b>Sous-total <i>Flagships</i></b>	<b>(1 355)</b>	<b>(3,6 %)</b>	<b>5,8 %</b>	<b>(9,3 %)</b>	<b>(555)</b>	<b>(1,5 %)</b>	<b>(801)</b>	<b>(2,1 %)</b>
Régionaux Europe	(168)	(8,3 %)	(1,1 %)	(7,2 %)	(78)	(3,9 %)	(90)	(4,7 %)
Régionaux américains	(115)	(18,1 %)	5,6 %	(23,7 %)	(82)	(13,0 %)	(32)	(6,0 %)
<b>Sous-total Régionaux</b>	<b>(283)</b>	<b>(10,6 %)</b>	<b>1,1 %</b>	<b>(11,7 %)</b>	<b>(160)</b>	<b>(6,0 %)</b>	<b>(123)</b>	<b>(4,9 %)</b>
<b>Total URW</b>	<b>(1 638)</b>	<b>(4,0 %)</b>	<b>5,3 %</b>	<b>(9,4 %)</b>	<b>(715)</b>	<b>(1,8 %)</b>	<b>(923)</b>	<b>(2,3 %)</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## ANALYSE À PÉRIMÈTRE NON CONSTANT

La valeur du patrimoine de centres commerciaux du périmètre non constant (qui inclut les projets, les activités aéroportuaires et la marque Westfield), retraitée des montants des travaux, frais financiers capitalisés et coûts d'éviction, a diminué de -351 M€.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

**BUREAUX & AUTRES****ÉVOLUTION DU PATRIMOINE BUREAUX & AUTRES**

Le patrimoine Bureaux & Autres inclut les bureaux, les hôtels (hors hôtels à la Porte de Versailles) et les projets résidentiels.

La valeur totale du patrimoine Bureaux & Autres s'élevait à 3 155 M€ (3 346 M€).

Évaluation d'URW au 31/12/2022 (M€)	3 346
Évolution à périmètre constant	(221)
Réévaluation du périmètre non constant	(142)
Revalorisation de parts	8
Investissements / Acquisitions / Transferts	320
Cessions	(162)
Effet de change	7
Évaluation d'URW au 31/12/2023 (M€)	3 155

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

La répartition géographique du patrimoine Bureaux & Autres en valeur est la suivante :

	31/12/2023		31/12/2022	
	M€	%	M€	%
Évaluation du patrimoine Bureaux & Autres (droits inclus)				
France	1 853	59 %	2 136	64 %
Autres pays	703	22 %	531	16 %
<b>Sous-total Europe continentale</b>	<b>2 556</b>	<b>81 %</b>	<b>2 667</b>	<b>80 %</b>
Royaume-Uni	529	17 %	492	15 %
<b>Sous-total Europe</b>	<b>3 085</b>	<b>98 %</b>	<b>3 159</b>	<b>94 %</b>
États-Unis	69	2 %	186	6 %
<b>Total URW</b>	<b>3 155</b>	<b>100 %</b>	<b>3 346</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Pour les surfaces louées et sur la base d'une valeur d'actif hors droits de mutation et frais estimés, le taux de rendement moyen des actifs du patrimoine Bureaux & Autres a augmenté de +100 points de base à 5,9 %.

	31/12/2023			31/12/2022		
	Valeur droits inclus M€	Valeur hors droits estimés M€	Taux de rendement	Valeur droits inclus M€	Valeur hors droits estimés M€	Taux de rendement
Évaluation du patrimoine de bureaux pour les surfaces louées						
France	1 464	1 427	5,8 %	1 646	1 600	4,7 %
Autres pays	197	190	6,4 %	205	199	6,2 %
<b>Sous-total Europe continentale</b>	<b>1 661</b>	<b>1 618</b>	<b>5,9 %</b>	<b>1 850</b>	<b>1 798</b>	<b>4,9 %</b>
Royaume-Uni	67	64	n.s.	75	71	n.s.
<b>Sous-total Europe</b>	<b>1 729</b>	<b>1 682</b>	<b>5,9 %</b>	<b>1 926</b>	<b>1 870</b>	<b>4,9 %</b>
États-Unis	28	27	11,5 %	67	64	6,8 %
<b>Total URW</b>	<b>1 757</b>	<b>1 709</b>	<b>5,9 %</b>	<b>1 992</b>	<b>1 934</b>	<b>4,9 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## SENSIBILITÉ

Les tables ci-dessous présentent la sensibilité de la valeur totale du patrimoine Bureaux & Autres d'URW loués et vacants pour les actifs en intégration globale ou en contrôle conjoint, hors actifs en développement.

Les pourcentages ci-dessous sont indicatifs dans le cas de différentes évolutions du taux de rendement moyen.

Sensibilité	Impact en M€	Impact en %
+25 points de base de taux de rendement	(84)	(4,5 %)
Sensibilité	Impact en M€	Impact en %
-25 points de base de taux de rendement	92	4,9 %

## ANALYSE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

À périmètre constant, la valeur des actifs Bureaux & Autres, retraitée de l'impact des travaux et des frais financiers capitalisés, a diminué de -221 M€ (-10,8 %), en raison d'un effet taux de -14,6 % et un effet loyers de +3,8 %.

	Bureaux & Autres – Évolution à périmètre constant				Bureaux & Autres – Évolution à périmètre constant par semestre			
	Évolution en M€	Évolution en %	Évolution - Effet loyers	Évolution - Effet taux	Évolution du S1-2023 en M€	Évolution du S1-2023 en %	Évolution du S2-2023 en M€	Évolution du S2-2023 en %
2023								
France	(164)	(10,0 %)	6,4 %	(16,4 %)	(80)	(4,9 %)	(84)	(5,4 %)
Autres pays	(21)	(8,5 %)	(0,9 %)	(7,6 %)	(9)	(3,8 %)	(11)	(4,9 %)
<b>Sous-total Europe continentale</b>	<b>(185)</b>	<b>(9,8 %)</b>	<b>5,3 %</b>	<b>(15,1 %)</b>	<b>(89)</b>	<b>(4,7 %)</b>	<b>(95)</b>	<b>(5,3 %)</b>
Royaume-Uni	(9)	(12,3 %)	0,0 %	(12,3 %)	(1)	(1,7 %)	(8)	(10,4 %)
<b>Sous-total Europe</b>	<b>(194)</b>	<b>(9,9 %)</b>	<b>5,1 %</b>	<b>(15,0 %)</b>	<b>(90)</b>	<b>(4,6 %)</b>	<b>(103)</b>	<b>(5,5 %)</b>
États-Unis	(27)	(35,8 %)	(10,7 %)	(25,0 %)	(14)	(18,2 %)	(13)	(21,9 %)
<b>Total URW</b>	<b>(221)</b>	<b>(10,8 %)</b>	<b>3,8 %</b>	<b>(14,6 %)</b>	<b>(104)</b>	<b>(5,1 %)</b>	<b>(117)</b>	<b>(6,0 %)</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

## CONGRÈS & EXPOSITIONS

### MÉTHODOLOGIE UTILISÉE PAR LES EXPERTS

La méthode d'évaluation retenue par PwC pour les sites de Congrès & Expositions est essentiellement fondée sur l'actualisation des revenus nets futurs projetés sur la durée de la concession ou du bail à construction (net des montants décaissés dans le cadre de la concession ou du bail à construction) lorsqu'ils existent, ou sur 10 ans dans les autres cas, avec estimation de la valeur terminale déterminée, selon les cas, par la valeur résiduelle contractuelle pour les concessions ou par la capitalisation des flux de trésorerie de la dernière année, incluant les investissements restant à dépenser pour le projet Porte de Versailles (174 M€).

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE CONGRÈS & EXPOSITIONS

La valeur du patrimoine de Congrès & Exposition, droits de mutation et frais inclus, s'élevait à 2 572 M€ (2 643 M€).

<b>Évaluation d'URW au 31/12/2022 (M€)</b>	<b>2 643</b>	<b>(a)</b>
Évolution à périmètre constant	(159)	
Réévaluation du périmètre non constant	13	
Réévaluation de parts	(1)	
Investissements / Acquisitions / Transferts / Cessions	77	
<b>Évaluation d'URW au 31/12/2023 (M€)</b>	<b>2 572</b>	<b>(a)</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) En excluant les espaces de Congrès & Expositions du Carrousel du Louvre et du CNIT, détenus à 100 % par URW, la valeur de Viparis (incluant les valeurs du Palais des Sports, Les Boutiques du Palais et les hôtels à la Porte de Versailles) s'élevait à 2 542 M€ au 31 décembre 2022 et à 2 481 M€ au 31 décembre 2023.

À périmètre constant, nette des investissements, la valeur des sites de Congrès & Expositions a diminué de -159 M€ (-6,1 %), dont -53 M€ (-2,0 %) au S1-2023 et -106 M€ (-4,1 %) au S2-2023. Cette baisse était principalement due à la hausse du Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC).

### ACTIVITÉS DE SERVICES

Le portefeuille des activités de services est composé des sociétés de prestations de services immobiliers en France, en Allemagne, au Royaume-Uni et aux États-Unis.

Les activités de services sont expertisées annuellement par PwC afin que tous les incorporels significatifs soient enregistrés à leur valeur de marché dans le patrimoine et dans l'ANR d'URW. Dans les comptes consolidés d'URW, les actifs incorporels ne sont pas réévalués mais comptabilisés à leur coût historique diminué des éventuels amortissements et/ou dépréciations.

La valeur du portefeuille des activités de services à périmètre constant a augmenté de +16 M€ (+1,6 %). L'augmentation de valeur à périmètre constant était principalement due à la bonne performance opérationnelle des sociétés de services (principalement U2M, Espace Expansion, *Property Management* aux États-Unis), dont les prévisions ont été revues à la hausse, en partie compensées par la hausse de taux et la baisse des activités de *Design, Development & Construction* au Royaume-Uni.

<b>Évaluation d'URW au 31/12/2022 (M€)</b>	<b>1 052</b>
Évolution à périmètre constant	16
Effet de change	4
<b>Évaluation d'URW au 31/12/2023 (M€)</b>	<b>1 072</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Par rapport à l'évaluation du S1-2023, les flux de trésorerie ont été revus à la hausse sur la base de la performance de 2023.



**DONNÉES DU PATRIMOINE EN PROPORTIONNELLE, EN IFRS ET EN PART DU GROUPE**

Les données présentées précédemment dans le chapitre sont en proportionnelle.

Les tableaux ci-dessous fournissent également les données en IFRS et en part du Groupe (valeurs droits inclus) pour les actifs d'URW :

URW Évaluation du patrimoine – 31/12/2023	Proportionnelle		IFRS		Part du Groupe	
	M€	%	M€	%	M€	%
Centres Commerciaux	42 775	86 %	41 269	86 %	36 539	88 %
Bureaux & Autres	3 155	6 %	2 881	6 %	2 855	7 %
Congrès & Expositions	2 572	5 %	2 574	5 %	1 333	3 %
Activités de services	1 072	2 %	1 072	2 %	1 015	2 %
<b>Total URW</b>	<b>49 574</b>	<b>100 %</b>	<b>47 796</b>	<b>100 %</b>	<b>41 742</b>	<b>100 %</b>

URW Évaluation du patrimoine – 31/12/2022	M€	%	M€	%	M€	%
Centres Commerciaux	45 209	87 %	43 430	86 %	38 510	88 %
Bureaux & Autres	3 346	6 %	3 125	6 %	3 094	7 %
Congrès & Expositions	2 643	5 %	2 644	5 %	1 372	3 %
Activités de services	1 052	2 %	1 052	2 %	990	2 %
<b>Total URW</b>	<b>52 250</b>	<b>100 %</b>	<b>50 251</b>	<b>100 %</b>	<b>43 967</b>	<b>100 %</b>

URW Évolution à périmètre constant – 2023	M€	%	M€	%	M€	%
Centres Commerciaux	(1 638)	(4,0 %)	(1 213)	(3,7 %)	(981)	(3,5 %)
Bureaux & Autres	(221)	(10,8 %)	(215)	(10,6 %)	(210)	(10,6 %)
Congrès & Expositions	(159)	(6,1 %)	(159)	(6,1 %)	(85)	(6,2 %)
Activités de services	16	1,6 %	16	1,6 %	22	2,2 %
<b>Total URW</b>	<b>(2 003)</b>	<b>(4,3 %)</b>	<b>(1 570)</b>	<b>(4,1 %)</b>	<b>(1 254)</b>	<b>(3,9 %)</b>

URW Évolution à périmètre constant – 2023 – Effet loyers / Effet taux	Effet loyers %	Effet taux %	Effet loyers %	Effet taux %	Effet loyers %	Effet taux %
Centres Commerciaux	5,3 %	(9,4 %)	5,0 %	(8,7 %)	5,0 %	(8,5 %)
Bureaux & Autres	3,8 %	(14,6 %)	4,2 %	(14,8 %)	4,2 %	(14,8 %)

URW Taux de rendement	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Centres Commerciaux <sup>(a)</sup>	5,3 %	4,9 %	5,3 %	4,8 %	5,3 %	4,9 %
Bureaux & Autres – surfaces louées <sup>(b)</sup>	5,9 %	4,9 %	5,9 %	4,9 %	5,9 %	5,0 %

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

- (a) Les centres commerciaux en développement ou non contrôlés par URW ne sont pas inclus dans le calcul. Les centres commerciaux détenus par des sociétés comptabilisées par mise en équivalence ne sont pas inclus dans le calcul en IFRS et en part du Groupe, mais sont inclus dans le calcul en proportionnelle pour ceux en contrôle conjoint.
- (b) Les bureaux en développement ou non contrôlés par URW ne sont pas inclus dans le calcul. Les bureaux détenus par des sociétés comptabilisées par mise en équivalence ne sont pas inclus dans le calcul en IFRS et en part du Groupe, mais sont inclus dans le calcul en proportionnelle pour ceux en contrôle conjoint.

Passage de proportionnelle à IFRS au 31/12/2023 M€	Évaluation du portefeuille (droits et frais inclus)
<b>Total URW en proportionnelle</b>	<b>49 574</b>
(-) Actifs en contrôle conjoint en proportionnelle	(7 680)
(+) Investissements dans les actifs en contrôle conjoint	5 902
<b>Total URW en IFRS</b>	<b>47 796</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

**PARAMÈTRES DE VALORISATION ADDITIONNELS – IFRS 13**

URW se conforme à la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et à la recommandation<sup>(1)</sup> sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA, l'organisation représentative des sociétés immobilières cotées en Europe.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, URW 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, les taux d'actualisation ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs d'URW.

En plus des informations indiquées ci-dessus, les tableaux suivants fournissent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe.

**CENTRES COMMERCIAUX**

Les centres commerciaux sont évalués selon la méthode des flux de trésorerie actualisés et/ou la méthode par le rendement, en utilisant des taux de croissance annuels déterminés par les experts.

Centres Commerciaux – 31/12/2023		Taux de rendement	Loyer en € par m <sup>2(a)</sup>	Taux d'actualisation <sup>(b)</sup>	Taux de capitalisation <sup>(c)</sup>	TCAM des loyers nets <sup>(d)</sup>
France	Max	7,8 %	968	10,0 %	20,0 %	21,2 %
	Min	3,5 %	160	6,7 %	4,7 %	3,6 %
	Moyenne pondérée	4,9 %	635	6,9 %	4,9 %	5,2 %
Espagne	Max	10,6 %	620	14,0 %	9,5 %	4,2 %
	Min	5,0 %	136	7,9 %	5,3 %	2,7 %
	Moyenne pondérée	5,8 %	411	8,4 %	5,6 %	3,3 %
Europe centrale	Max	9,2 %	734	9,8 %	9,5 %	2,9 %
	Min	6,0 %	148	7,5 %	5,6 %	1,5 %
	Moyenne pondérée	6,3 %	484	7,9 %	5,9 %	2,0 %
Autriche	Max	5,4 %	449	7,0 %	5,1 %	4,4 %
	Min	5,3 %	343	7,0 %	5,1 %	3,0 %
	Moyenne pondérée	5,3 %	393	7,0 %	5,1 %	3,7 %
Allemagne	Max	7,6 %	528	9,4 %	7,3 %	5,0 %
	Min	5,0 %	158	6,6 %	5,0 %	1,4 %
	Moyenne pondérée	5,9 %	308	7,3 %	5,4 %	3,3 %
Pays nordiques	Max	6,4 %	467	7,9 %	5,9 %	4,9 %
	Min	4,6 %	296	6,9 %	4,9 %	3,4 %
	Moyenne pondérée	5,1 %	390	7,1 %	5,1 %	3,6 %
Pays-Bas	Max	8,1 %	397	8,3 %	7,1 %	3,3 %
	Min	5,2 %	283	6,5 %	5,0 %	1,3 %
	Moyenne pondérée	5,6 %	369	6,7 %	5,4 %	2,9 %
Royaume-Uni	Max	6,4 %	631	10,5 %	9,8 %	23,6 %
	Min	0,8 %	44	7,7 %	6,6 %	1,9 %
	Moyenne pondérée	6,2 %	319	8,0 %	6,9 %	2,6 %
États-Unis	Max	12,2 %	1 438	14,0 %	12,0 %	9,5 %
	Min	3,2 %	345	6,8 %	5,0 %	1,9 %
	Moyenne pondérée	4,9 %	767	7,4 %	5,5 %	4,8 %

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs droits inclus. Les actifs vacants, les actifs faisant l'objet d'une offre et les actifs en restructuration ne sont pas inclus dans le calcul du Min et du Max. Les actifs en développement ou non contrôlés par URW, la marque Westfield et les activités aéroportuaires ne sont pas inclus dans cette table.

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

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

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

(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen des loyers nets, déterminé par l'expert (sur 6 à 10 ans en fonction de la durée du modèle DCF utilisé).

(1) EPRA Position Paper concernant l'IFRS 13 – « Fair value measurement and illustrative disclosures », février 2013.

Pour les États-Unis, la répartition entre les centres commerciaux *Flagships* et Régionaux était la suivante :

Centres Commerciaux – 31/12/2023		Taux de rendement	Loyer en € par m <sup>2(a)</sup>	Taux d'actualisation <sup>(b)</sup>	Taux de capitalisation <sup>(c)</sup>	TCAM des loyers nets <sup>(d)</sup>
<i>Flagships</i> américains	Max	6,1 %	1 438	7,8 %	6,0 %	9,5 %
	Min	3,2 %	476	6,8 %	5,0 %	2,5 %
	Moyenne pondérée	4,6 %	842	7,2 %	5,3 %	5,0 %
Régionaux américains	Max	12,2 %	593	14,0 %	12,0 %	4,5 %
	Min	7,8 %	345	10,0 %	8,3 %	1,9 %
	Moyenne pondérée	9,4 %	421	10,9 %	9,2 %	2,9 %

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs droits inclus. Les actifs vacants, les actifs faisant l'objet d'une offre et les actifs en restructuration ne sont pas inclus dans le calcul du Min et du Max. Les actifs en développement ou non contrôlés par URW, la marque Westfield et les activités aéroportuaires ne sont pas inclus dans cette table.

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

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

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

(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen des loyers nets, déterminé par l'expert (sur 10 ans).

Le taux de capitalisation<sup>(1)</sup> utilisé par les experts évaluateurs dans les évaluations de décembre 2023 a augmenté de +50 points de base en moyenne par rapport à celui des évaluations de décembre 2022, y compris :

- En Europe continentale, de 4,7 % à 5,3 % ;
- Au Royaume-Uni, de 6,7 % à 6,9 % ; et
- Aux États-Unis, de 5,1 % à 5,5 % (de 4,8 % à 5,3 % pour les *Flagships* et de 8,0 % à 9,2 % pour les actifs Régionaux).

Le taux d'actualisation<sup>(1)</sup> utilisé par les évaluateurs dans les évaluations de décembre 2023 a augmenté de +40 points de base par rapport à celui des évaluations de décembre 2022, y compris :

- En Europe continentale, de 6,9 % à 7,3 % ;
- Au Royaume-Uni, stable à 8,0 % ; et
- Aux États-Unis, de 7,0 % à 7,4 % (de 6,8 % à 7,2 % pour les *Flagships* et de 9,5 % à 10,9 % pour les actifs Régionaux).

Cette augmentation du taux de capitalisation et du taux d'actualisation en 2023 s'est produite à un moment où les taux sans risque à 10 ans ont diminué en moyenne de -48 points de base dans les pays où le Groupe opère, plus précisément de -66 points de base en Europe continentale<sup>(2)</sup> et de -13 points de base au Royaume-Uni, tandis qu'ils sont restés stables aux États-Unis.

L'augmentation du taux de capitalisation et du taux d'actualisation est partiellement compensée par une hausse du flux de trésorerie, avec un TCAM sur 10 ans de 3,9 % à partir 2023 et de 4,3 % à partir 2022 (contre 4,0 % pour les évaluations au 31 décembre 2022), en raison de la solide performance opérationnelle observée en 2023. Cela inclut un TCAM de l'indexation de 2,4 % en Europe continentale.

Centres Commerciaux	TCAM des loyers nets déterminés par les évaluateurs dans les DCF		TCAM des loyers nets – Démarrant au 31/12/2022
	Évaluations au 31/12/2023	Évaluations au 31/12/2023	Évaluations au 31/12/2022
France	5,2 %	5,2 %	4,9 %
Espagne	3,3 %	5,0 %	4,3 %
Europe centrale	2,0 %	3,5 %	2,9 %
Autriche	3,7 %	3,3 %	3,1 %
Allemagne	3,3 %	3,4 %	3,3 %
Pays nordiques	3,6 %	3,7 %	3,5 %
Pays-Bas	2,9 %	3,6 %	3,9 %
Royaume-Uni	2,6 %	3,3 %	2,5 %
États-Unis <i>Flagships</i> incl. QCA	5,0 %	4,7 %	5,0 %
États-Unis Régionaux	2,9 %	1,7 %	2,3 %
<b>Moyenne URW</b>	<b>3,9 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>4,0 %</b>

Comme conséquence, les loyers nets de l'année de sortie utilisés par les évaluateurs pour les évaluations de décembre 2023 ont augmenté en Europe continentale (+7,9 %), aux États-Unis (+4,8 %) et au Royaume-Uni (+3,9 %) par rapport à ceux des évaluations de décembre 2022.

(1) Retraité des cessions de 2023.

(2) Pondéré par la GMV.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

### 4.1.4.B CALCUL DES INDICATEURS DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

Les indicateurs de l'EPRA<sup>(1)</sup> sont calculés en ajustant les capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées, tels qu'ils figurent dans l'État de situation financière consolidée (en normes IFRS), des éléments décrits ci-dessous. Ceux-ci s'appliquent différemment pour chaque indicateur, comme indiqué.

#### CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX DÉTENTEURS D'ACTIONS JUMELÉES

Au 31 décembre 2023, les capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées (n'incluant ni les titres hybrides ni les participations ne donnant pas le contrôle) s'élevaient à 15 386 M€.

Les capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées intègrent un résultat net récurrent de la période de 1 409 M€ ainsi que l'impact négatif net de -3 038 M€ résultant de la mise à juste valeur des actifs immobiliers et la mise à juste valeur des instruments financiers.

#### NOMBRE D'ACTIONS TOTALEMENT DILUÉ

La dilution potentielle venant des titres donnant accès au capital a été calculée quand de tels instruments étaient « dans la monnaie » et remplissaient les conditions de performance au 31 décembre 2023.

En application des normes IFRS, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état de situation financière consolidée d'URW, leur impact étant ainsi pris en compte dans les capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées.

L'exercice des *stock-options* dont le prix d'exercice était au-dessous du cours de l'action au 31 décembre 2023 (« dans la monnaie ») et des Actions de Performance pour lesquels les conditions de performance étaient remplies ainsi que les actions de rétention, aurait pour effet d'accroître le nombre d'actions de +1 367 361. La dilution de l'exercice des options d'achat d'actions « dans la monnaie » génère une augmentation de +26 M€ sur les capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées.

Le nombre d'actions totalement dilué pris en compte dans le calcul de l'ANR au 31 décembre 2023 s'établissait à 140 408 752 actions.

#### VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES AUTRES ACTIFS

Aucun ajustement n'a été fait pour les besoins du calcul de la VNR EPRA, des ACN EPRA et de la VCN EPRA.

#### IMPÔT DIFFÉRÉ RELATIF AUX VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Dans les comptes consolidés IFRS du Groupe, l'impôt différé sur les actifs immobiliers a été calculé conformément aux normes comptables au 31 décembre 2023.

En conséquence, et conformément à la méthodologie EPRA, aux fins du calcul de la VNR EPRA, les impôts différés (1 851 M€) ont été ajoutés pour le calcul de celle-ci, et pour le calcul des ACN EPRA. Pour le calcul des ACN EPRA, -925 M€ d'impôts différés effectifs ont ensuite été déduits. La VCN EPRA n'a pas été ajustée.

#### JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La mise à juste valeur des instruments financiers enregistrée dans l'État de situation financière consolidée selon les normes IFRS a été retraitée par URW pour le calcul de la VNR EPRA et des ACN EPRA pour un montant total de 614 M€ (hors couverture de change), et est restée à la valeur IFRS pour la VCN EPRA.

Les mouvements de juste valeur des instruments de couverture de change (couvertures de juste valeur ou couvertures d'investissement net) enregistrés dans le bilan et associés à la conversion des devises restent dans les 3 indicateurs de l'ANR (VNR, ACN et VCN) pour compenser les variations de valeur de l'investissement sous-jacent couvert.

#### ÉCART D'ACQUISITION RÉSULTANT DES IMPÔTS DIFFÉRÉS

L'écart d'acquisition comptabilisé dans le bilan en raison des impôts différés s'élevant à -175 M€ au 31 décembre 2023 a été exclu de la VNR EPRA, des ACN EPRA et de la VCN EPRA.

#### AUTRE ÉCART D'ACQUISITION SELON LE BILAN IFRS

L'écart d'acquisition inscrit au bilan (principalement lié à l'acquisition de Westfield) s'élevant à -670 M€ a été déduit des ACN EPRA et de la VCN EPRA (net de l'écart d'acquisition résultant des impôts différés déjà déduits).

#### ACTIFS INCORPORELS SELON LE BILAN IFRS

Des actifs incorporels de -783 M€ ont été déduits des ACN EPRA.

#### JUSTE VALEUR DE LA DETTE À TAUX FIXE

La valeur de la dette à taux fixe au bilan du Groupe est égale à la valeur nominale de la dette d'UR et à la juste valeur de la dette de Westfield à la date du rapprochement (31 mai 2018). La mise à juste valeur de l'ensemble de la dette à taux fixe génère un impact positif de +2 549 M€ au 31 décembre 2023 qui est pris en compte dans le calcul de la VCN EPRA.

#### VARIATION DE VALEUR DES ACTIFS INCORPORELS

Lorsque la juste valeur d'un actif incorporel peut être déterminée de manière fiable et qu'elle n'est pas déjà incluse dans l'écart d'acquisition ou autrement comptabilisée au bilan, elle est ajoutée à la VNR EPRA. La méthode d'évaluation est communiquée. URW fait appel à un évaluateur externe au moins 1 fois par an pour déterminer la juste valeur de ces actifs incorporels et publie le nom des entreprises qui effectuent ces évaluations. Une attention particulière est portée à ce qu'aucun double comptage n'ait lieu avec l'écart d'acquisition figurant au bilan.

Les sociétés de services immobiliers en France, aux États-Unis, au Royaume-Uni et en Allemagne, les activités aéroportuaires (à l'exception de LAX et Chicago), la marque Westfield et les fonds de commerce de Viparis Porte de Versailles, Paris Nord Villepinte, Palais des Congrès de Paris et Palais des Congrès d'Issy-les-Moulineaux, répondent aux critères de cet ajustement et ont été ainsi évalués. Cela a donné lieu à une plus-value latente de +1 097 M€, qui a été ajoutée pour les besoins du calcul de la VNR EPRA.

(1) Se reporter au site de l'EPRA pour plus de détail : [https://www.epra.com/application/files/3115/7287/4349/EPRA\\_BPR\\_Guidelines\\_241019.pdf](https://www.epra.com/application/files/3115/7287/4349/EPRA_BPR_Guidelines_241019.pdf).

## DROITS DE MUTATIONS

Au 31 décembre 2023, les droits et frais de mutation déduits de la valeur des actifs dans l'État de situation financière (conformément aux normes IFRS) s'élevaient à 1 795 M€. Ce montant est pris en compte dans la VCN EPRA. Pour les besoins du calcul de la VNR EPRA, ce montant a été retraité.

Pour le calcul des ACN EPRA, le Groupe a utilisé la valeur nette optimisée de l'actif. Les droits de mutation et les frais de transaction sont estimés en tenant compte du scénario probable de cession : vente de l'actif ou de la société qui le possède. Au 31 décembre 2023, ces droits de mutation et autres frais de transaction estimés par rapport aux droits de mutation et frais déjà déduits de la valeur des actifs dans l'État de situation financière (conformément aux IFRS) correspondent à un ajustement net positif de +450 M€.

## VNR EPRA D'URW

Au 31 décembre 2023, la VNR EPRA d'URW s'élevait à 20 594 M€, ou 146,70 € par action (totalemment diluée). La VNR EPRA par action a diminué de -9,00 € (soit -5,8 %) par rapport au 31 décembre 2022.

La diminution de -9,00 € par rapport au 31 décembre 2022 correspond à la somme de (i) -13,64 € par action de variations des capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées, incluant principalement le résultat net récurrent, la mise à juste valeur des immeubles de placement, la mise à juste valeur de la dette et des instruments financiers et la dépréciation des écarts d'acquisitions; et (ii) +4,64 € par action de variations dues aux ajustements de l'ANR, incluant principalement l'impact de la mise à la juste valeur des instruments financiers, des droits de mutations, des actifs incorporels et des impôts différés au bilan.

## ACN EPRA D'URW

Au 31 décembre 2023, les ACN EPRA d'URW s'élevaient à 15 773 M€, ou 112,30 € par action (totalemment diluée). Les ACN EPRA par action ont diminué de -8,70 € (soit -7,2 %) par rapport au 31 décembre 2022.

La diminution de -8,70 € par rapport au 31 décembre 2022 correspond à la somme de (i) -13,64 € par action de variations des capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées, incluant principalement le résultat net récurrent, la mise à juste valeur des immeubles de placement, la mise à juste valeur de la dette et des instruments financiers et la dépréciation des écarts d'acquisitions; et (ii) +4,94 € par action de variations dues aux ajustements de l'ANR incluant principalement l'impact de la mise à la juste valeur des instruments financiers, de la dépréciation ou de l'évolution des écarts d'acquisitions selon le bilan IFRS, des immobilisations incorporelles et des impôts différés.

## VCN EPRA D'URW

Au 31 décembre 2023, la VCN EPRA d'URW s'élevait à 17 116 M€, ou 121,90 € par action (totalemment diluée). La VCN EPRA par action a diminué de -26,50 € (soit -17,9 %) par rapport au 31 décembre 2022.

La diminution de -26,50 € par rapport au 31 décembre 2022 correspond à la somme de (i) -13,64 € par action de variations des capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées, incluant principalement le résultat net récurrent, la mise à juste valeur des immeubles de placement, la mise à juste valeur de la dette et des instruments financiers et la dépréciation des écarts d'acquisitions ; et (ii) -12,86 € par action de variations dues aux ajustements de l'ANR correspondant à l'impact de la mise à la juste valeur de la dette à taux fixe.

Voir les détails dans le tableau « Évolution de la VNR EPRA, des ACN EPRA et de la VCN EPRA par action (totalemment diluée) ».

## 4. 4.1 Analyse des résultats

## 4.1.4.C TABLEAUX DES INDICATEURS DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

(M€)	31/12/2023		
	VNR EPRA	ACN EPRA	VCN EPRA
<b>Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées (IFRS)</b>	<b>15 386</b>	<b>15 386</b>	<b>15 386</b>
Inclure / Exclure* :			
i) Instruments hybrides/Effet de l'exercice de <i>stock-options</i>	26	26	26
<b>ANR dilué</b>	<b>15 412</b>	<b>15 412</b>	<b>15 412</b>
Inclure* :			
ii.a) Réévaluation des IP (si le modèle des coûts d'IAS 40 est utilisé)	0	0	0
ii.b) Réévaluation des IPUC <sup>(a)</sup> (si le modèle des coûts d'IAS 40 est utilisé)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants <sup>(b)</sup>	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement <sup>(c)</sup>	0	0	0
iv) Réévaluation des stocks <sup>(d)</sup>	0	0	0
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>15 412</b>	<b>15 412</b>	<b>15 412</b>
Exclure* :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des IP <sup>(e)</sup> détaillés ci-dessous :			
v.a) Reprise des impôts différés au bilan	1 851	1 851	–
v.b) Impôts différés effectifs sur les plus-values latentes	–	(925)	–
vi) Valeur de marché des instruments financiers	614	614	–
vii) Écarts d'acquisition liés aux impôts différés	(175)	(175)	(175)
viii.a) Écarts d'acquisition (au bilan IFRS) (valeur nette du point vii)	–	(670)	(670)
viii.b) Actifs incorporels (au bilan IFRS)	–	(783)	–
Inclure* :			
ix) Valeur de marché de la dette à taux fixe	–	–	2 549
x) Valeur de marché des actifs incorporels	1 097	–	–
xi) Droits de mutations et frais <sup>(f)</sup>	1 795	450	–
<b>ANR</b>	<b>20 594</b>	<b>15 773</b>	<b>17 116</b>
Nombre d'actions totalement diluées	140 408 752	140 408 752	140 408 752
<b>ANR par action</b>	<b>146,70 €</b>	<b>112,30 €</b>	<b>121,90 €</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Différence entre le coût des immeubles en construction inscrits au bilan et leur juste valeur.

(b) La valeur de marché des actifs incorporels apparaît sous le point a. Elle n'est pas comptabilisée sous cette ligne.

(c) Différence entre le coût amorti des créances des contrats location-financement inscrites au bilan et leur juste valeur.

(d) Différence entre le coût des immeubles commerciaux inscrits au bilan (IAS 2) et leur juste valeur.

(e) Ajustement de l'impôt différé pour les ACN calculé conformément aux directives de l'EPRA.

(f) Les droits de mutations et frais ont été ajustés conformément aux directives de l'EPRA.

\* « Inclure » indique qu'un actif (au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres des actionnaires, tandis qu'un passif doit être déduit.

\* « Exclure » indique qu'un actif (au bilan) est repris, tandis qu'un passif (au bilan) est réintégré.

## 4.1 Analyse des résultats

4.

(M€)	31/12/2022		
	VNR EPRA	ACN EPRA	VCN EPRA
<b>Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées (IFRS)</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>
Inclure / Exclure* :			
i) Instruments hybrides	–	–	–
<b>ANR dilué</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>
Inclure* :			
ii.a) Réévaluation des IP (si le modèle des coûts d'IAS 40 est utilisé)	0	0	0
ii.b) Réévaluation des IPUC <sup>(a)</sup> (si le modèle des coûts d'IAS 40 est utilisé)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants <sup>(b)</sup>	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement <sup>(c)</sup>	0	0	0
iv) Réévaluation des stocks <sup>(d)</sup>	0	0	0
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>
Exclure* :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des IP <sup>(e)</sup> détaillés ci-dessous :			
v.a) Reprise des impôts différés au bilan	1 788	1 788	–
v.b) Impôts différés effectifs sur les plus-values latentes	–	(894)	–
vi) Valeur de marché des instruments financiers	265	265	–
vii) Écarts d'acquisition liés aux impôts différés	(177)	(177)	(177)
viii.a) Écarts d'acquisition (au bilan IFRS) (valeur nette du point vii)	–	(903)	(903)
viii.b) Actifs incorporels (au bilan IFRS)	–	(821)	–
Inclure* :			
ix) Valeur de marché de la dette à taux fixe	–	–	4 596
x) Valeur de marché des actifs incorporels	1 018	–	–
xi) Droits de mutations et frais <sup>(f)</sup>	1 642	436	–
<b>ANR</b>	<b>21 725</b>	<b>16 884</b>	<b>20 706</b>
Nombre d'actions totalement diluées	139 500 420	139 500 420	139 500 420
<b>ANR par action</b>	<b>155,70 €</b>	<b>121,00 €</b>	<b>148,40 €</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Différence entre le coût des immeubles en construction inscrits au bilan et leur juste valeur.

(b) La valeur de marché des actifs incorporels apparaît sous le point a. Elle n'est pas comptabilisée sous cette ligne.

(c) Différence entre le coût amorti des créances des contrats location-financement inscrites au bilan et leur juste valeur.

(d) Différence entre le coût des immeubles commerciaux inscrits au bilan (IAS 2) et leur juste valeur.

(e) Ajustement de l'impôt différé pour les ACN calculé conformément aux directives de l'EPRA.

(f) Les droits de mutations et frais ont été ajustés conformément aux directives de l'EPRA.

\* « Inclure » indique qu'un actif (au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres des actionnaires, tandis qu'un passif doit être déduit.

\* « Exclure » indique qu'un actif (au bilan) est repris, tandis qu'un passif (au bilan) est réintégré.



## 4. 4.1 Analyse des résultats

(M€)	VNR EPRA		
	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2022
<b>Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées (IFRS)</b>	<b>15 386</b>	<b>16 419</b>	<b>17 189</b>
Inclure / Exclure* :			
i) Instruments hybrides	26	–	–
<b>ANR dilué</b>	<b>15 412</b>	<b>16 419</b>	<b>17 189</b>
Inclure* :			
ii.a) Réévaluation des IP (si le modèle des coûts d'IAS 40 est utilisé)	0	0	0
ii.b) Réévaluation des IPUC <sup>(a)</sup> (si le modèle des coûts d'IAS 40 est utilisé)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants <sup>(b)</sup>	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement <sup>(c)</sup>	0	0	0
iv) Réévaluation des stocks <sup>(d)</sup>	0	0	0
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>15 412</b>	<b>16 419</b>	<b>17 189</b>
Exclure* :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des IP <sup>(e)</sup> détaillés ci-dessous :			
v.a) Reprise des impôts différés au bilan	1 851	1 785	1 788
v.b) Impôts différés effectifs sur les plus-values latentes	–	–	–
vi) Valeur de marché des instruments financiers	614	309	265
vii) Écarts d'acquisition liés aux impôts différés	(175)	(177)	(177)
viii.a) Écarts d'acquisition (au bilan IFRS) (valeur nette du point vii)	–	–	–
viii.b) Actifs incorporels (au bilan IFRS)	–	–	–
Inclure* :			
ix) Valeur de marché de la dette à taux fixe	–	–	–
x) Valeur de marché des actifs incorporels	1 097	912	1 018
xi) Droits de mutations et frais <sup>(f)</sup>	1 795	1 850	1 642
<b>ANR</b>	<b>20 594</b>	<b>21 098</b>	<b>21 725</b>
Nombre d'actions totalement diluées	140 408 752	139 985 638	139 500 420
<b>ANR par action</b>	<b>146,70 €</b>	<b>150,70 €</b>	<b>155,70 €</b>
<b>% de variation sur 6 mois</b>	<b>(2,7 %)</b>	<b>(3,2 %)</b>	<b>(4,7 %)</b>
<b>% de variation sur 1 an</b>	<b>(5,8 %)</b>	<b>(7,8 %)</b>	<b>(2,4 %)</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Différence entre le coût des immeubles en construction inscrits au bilan et leur juste valeur.

(b) La valeur de marché des actifs incorporels apparaît sous le point a. Elle n'est pas comptabilisée sous cette ligne.

(c) Différence entre le coût amorti des créances des contrats location-financement inscrites au bilan et leur juste valeur.

(d) Différence entre le coût des immeubles commerciaux inscrits au bilan (IAS 2) et leur juste valeur.

(e) Ajustement de l'impôt différé pour les ACN calculé conformément aux directives de l'EPRA.

(f) Les droits de mutations et frais ont été ajustés conformément aux directives de l'EPRA.

\* « Inclure » indique qu'un actif (au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres des actionnaires, tandis qu'un passif doit être déduit.

\* « Exclure » indique qu'un actif (au bilan) est repris, tandis qu'un passif (au bilan) est réintégré.

Évolution de la VNR EPRA, des ACN EPRA et de la VCN EPRA par action (totalemment diluée)	VNR EPRA	ACN EPRA	VCN EPRA
<b>Au 31/12/2022, par action (totalemment diluée)</b>	<b>155,70 €</b>	<b>121,00 €</b>	<b>148,40 €</b>
<b>Résultat Net Récurrent</b>	<b>10,14</b>	<b>10,14</b>	<b>10,14</b>
Réévaluation des immeubles de placement <sup>(a)</sup>	(17,69)	(17,69)	(17,69)
Centres Commerciaux (14,28)			
Bureaux & Autres (2,98)			
Congrès & Expositions (0,42)			
Dépréciation ou moins-value des actifs incorporels	(0,14)	(0,14)	(0,14)
Dépréciation des écarts d'acquisition	(1,50)	(1,50)	(1,50)
Plus-values de cessions	(0,10)	(0,10)	(0,10)
<b>Sous-total des réévaluations, dépréciations et plus-values de cessions</b>	<b>(19,43)</b>	<b>(19,43)</b>	<b>(19,43)</b>
Mise à juste valeur de la dette et des instruments financiers	(2,57)	(2,57)	(2,57)
Impôts sur le résultat non récurrent	0,42	0,42	0,42
Autres résultats non récurrents	(0,06)	(0,06)	(0,06)
<b>Sous-total des frais financiers non récurrents, impôts et autres</b>	<b>(2,21)</b>	<b>(2,21)</b>	<b>(2,21)</b>
<b>Distribution</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres variations des capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées</b>	<b>(2,14)</b>	<b>(2,14)</b>	<b>(2,14)</b>
<b>Total des variations des capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées</b>	<b>(13,64)</b>	<b>(13,64)</b>	<b>(13,64)</b>
Impact de l'émission potentielle de <i>stock-options</i> et nombre d'actions	0,19	0,19	0,19
Réévaluation des immeubles de placement (actifs d'exploitation)	-	-	-
Impact des impôts différés au bilan et des impôts différés effectifs	0,45	0,23	-
Impact de la mise à juste valeur des instruments financiers	2,48	2,48	-
Impact des dépréciations ou variations des écarts d'acquisition (au bilan IFRS)	0,01	1,67	1,67
Impact des droits de mutations et frais	1,09	0,10	-
Impact des actifs incorporels	0,57	0,27	-
Impact de la mise à juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	(14,58)
Impact du changement du nombre d'Actions Jumelées totalemment diluées	(0,15)	0,01	(0,13)
<b>Total des variations dues aux ajustements de l'ANR</b>	<b>4,64</b>	<b>4,94</b>	<b>(12,86)</b>
<b>Au 31/12/2023, par action (totalemment diluée)</b>	<b>146,70 €</b>	<b>112,30 €</b>	<b>121,90 €</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) La réévaluation des actifs immobiliers à périmètre constant est de -13,48 € par action, dont -29,02 € dus à l'effet taux et +15,54 € dus à l'effet loyers.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

### 4.1.5 RESSOURCES FINANCIÈRES<sup>(1)</sup>

2023 fut marquée par une hausse significative des taux d'intérêts et une forte volatilité sur les marchés des capitaux, alimentées par des incertitudes autour des tensions géopolitiques, des inquiétudes sur les perspectives économiques et des politiques monétaires.

Néanmoins, une baisse des taux d'intérêts fut observée en fin d'année, tandis que les banques centrales laissaient entendre la fin des cycles de hausse des taux d'intérêts en raison d'une inflation à la baisse.

URW a profité des conditions de marché favorables début décembre pour émettre une obligation verte de 750 M€ avec une maturité de 7 ans. L'émission a suscité une forte demande des investisseurs, obtenant un taux de souscription de 6,1 fois au pic.

Au total, en 2023, URW a levé 3 250 M€ (3 559 M€ sur une base proportionnelle) de fonds à moyen et long terme sur les marchés obligataires et bancaires (incluant les renouvellements de lignes de crédit), renforçant ainsi sa position de liquidité.

De surcroît, en juin 2023, le Groupe a conclu avec succès l'offre d'échange de ses 1,25 Md€ de titres hybrides Perp-NC23 contre une combinaison de nouveaux titres hybrides et un montant en numéraire, obtenant un taux de participation de 92 %.

Au 31 décembre 2023, le Groupe disposait de 13,6 Mds€ d'excédents de trésorerie et de lignes de crédit non tirées (13,7 Mds€ sur une base proportionnelle) incluant 5,5 Mds€ d'excédents de trésorerie (5,6 Mds€ sur une base proportionnelle).

La position de liquidité a augmenté d'environ 0,6 Md€, comparée à la position de 13,0 Mds€ (13,2 Mds€ sur une base proportionnelle) à la fin de l'année 2022 incluant 3,3 Mds€ (3,5 Mds€ sur une base proportionnelle) d'excédents de trésorerie. Cela tient compte de 1,1 Md€ de financements remboursés, y compris le remboursement partiel de titres hybrides, en 2023.

Au 31 décembre 2023 :

- Le ratio de couverture des intérêts par l'EBE (ICR) était de 4,2 x (4,2 x) ;
- Le ratio de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette (FFO/NFD) était de 7,8 % (7,6 %) ;
- Le ratio d'endettement<sup>(2)</sup> (LTV) était de 41,8 %<sup>(3)</sup> (41,2 %) ; et
- Le ratio dette nette/EBE<sup>(4)</sup> (Net debt/EBITDA) était de 9,3 x (9,6 x).

Le coût moyen de la dette pour la période était de 1,8 % (2,0 %), dont un coût moyen pondéré de 1,2 % pour la dette libellée en EUR, et de 4,2 % pour la dette libellée en USD et en GBP, en raison d'une meilleure rémunération de la position de trésorerie, elle-même croissante, et d'un coût stable de la dette brute grâce aux instruments de couverture en place.

### 4.1.5.A STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2023<sup>(5)</sup>

La dette nette<sup>(6)</sup> du Groupe sur une base IFRS (19 967 M€) et sur une base proportionnelle<sup>(7)</sup> (21 378 M€) a continué à baisser en 2023, ce qui s'explique principalement par :

- Les cessions et saisies réalisées (0,8 Md€ sur une base IFRS et 1,1 Md€ sur une base proportionnelle) ;
- Les flux de trésorerie de la période ; et
- L'évolution des taux de change sur la dette contractée en USD et GBP (impact de 130 M€ sur une base IFRS et de 143 M€ sur une base proportionnelle)<sup>(8)</sup>.

En partie compensés par :

- Les décaissements liés aux travaux et aux acquisitions des actifs immobiliers (Capex) sur la période de l'exercice ; et
- Le remboursement d'une partie des titres hybrides Perp-NC23 à hauteur de 155 M€.

La dette *Corporate* à moyen et long terme de certaines entités du Groupe bénéficie de garanties croisées.

Aucun emprunt n'est soumis à des clauses de remboursement anticipé lié à un niveau de notation financière du Groupe<sup>(9)</sup>.

À la suite du succès de l'offre d'échange des titres hybrides Perp-NC23, le montant total des hybrides émis par le Groupe a diminué passant de 2 000 M€ à 1 845 M€.

En complément des cessions conclues en 2023 :

- Le 24 juillet 2023, URW a signé un accord de vente, d'achat et de séquestre avec un dépôt en espèces non remboursable pour Westfield Oakridge. La transaction devrait être finalisée au T2-2024 ; et
- Le 30 janvier 2024, URW a conclu la cession d'Equinoccio.

La réduction supplémentaire de la dette nette résultant de la vente de ces actifs s'élèverait au total à 0,2 Md€ à la fois sur une base IFRS et proportionnelle.

(1) Les *covenants* financiers du Groupe étant calculés conformément aux normes IFRS, les informations financières de cette section sont, sauf indication contraire, présentées selon ces normes. Le Groupe fournit également ces informations sur une base proportionnelle (voir tableau comparatif dans la Section 4.1.5.D). Pour les définitions, voir le Glossaire. Sauf indication contraire, les comparaisons avec les ratios financiers, l'encours de la dette, le coût moyen de la dette, le montant des lignes de crédit disponibles et l'excédent de trésorerie se rapportent au 31 décembre 2022.

(2) Dette financière nette (ou « dette nette ») telle que figurant au bilan du Groupe, après prise en compte des instruments de couverture liés à la dette émise en devises étrangères/ valeur totale du patrimoine consolidé droits inclus (43,4 % hors droits).

(3) Hors 726 M€ d'écart d'acquisition non lié à des activités de prestations de services conformément aux *covenants* de ratios d'endettement du Groupe en Europe (779 M€ sur une base proportionnelle).

(4) Calculé sur la base des 12 derniers mois.

(5) Les titres hybrides sont comptabilisés en capitaux propres. Les titres hybrides sont des instruments subordonnés perpétuels avec une option de coupon différé et doivent être classés en tant que capitaux propres selon les normes IFRS. Toutes les informations nécessaires sur les titres hybrides sont disponibles à l'adresse suivante : <https://www.urw.com/fr-fr/investisseurs/marche-de-la-dette/dette-a-moyen-et-long-terme>

(6) Après prise en compte des instruments de couverture liés à la dette émise en devises étrangères. Excluant les contrats de crédit-bail comptabilisés comme dette selon les normes IFRS 16.

(7) Somme de (i) la dette IFRS ; et (ii) la quote-part du Groupe dans la dette des coentreprises comptabilisées par mise en équivalence en IFRS, dont la majeure partie est garantie par des actifs détenus par ces coentreprises.

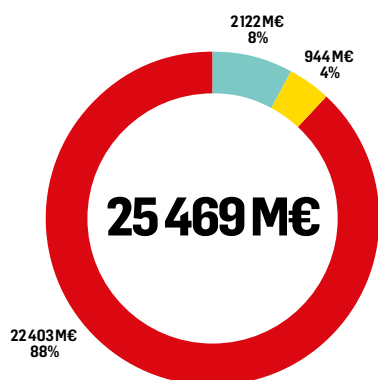
(8) Basé sur les cours de change au 31 décembre 2023 suivants : EUR/USD 1,105 et EUR/GBP 0,86905 par rapport aux cours de change au 31 décembre 2022 suivants : EUR/USD 1,0666, EUR/GBP 0,8869.

(9) En dehors des situations exceptionnelles de changement de contrôle.

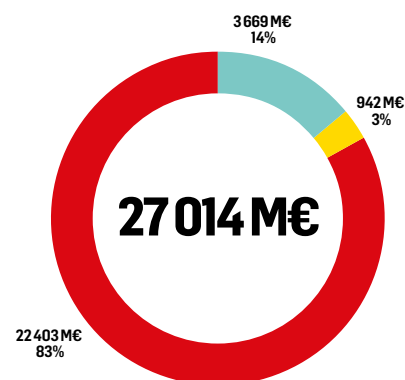
## RÉPARTITION DE LA DETTE BRUTE AU 31 DÉCEMBRE 2023<sup>(1)</sup>

### RÉPARTITION PAR SOURCES DE FINANCEMENT

#### DETTE IFRS



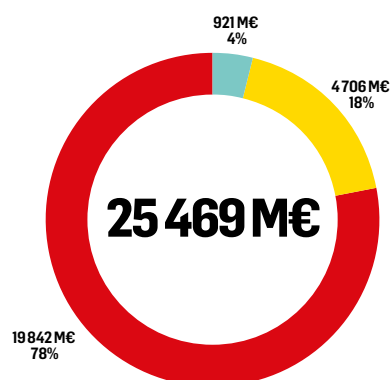
#### DETTE PROPORTIONNELLE



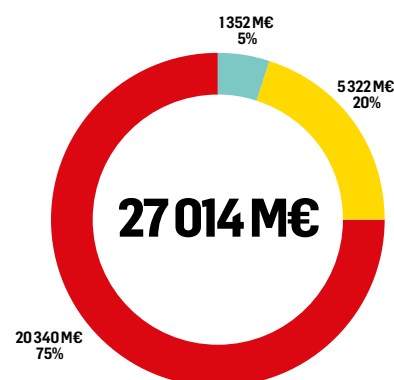
■ EMTN & Obligations ■ Emprunts hypothécaires ■ Emprunts bancaires et découvert

### RÉPARTITION PAR DEVISES

#### DETTE IFRS



#### DETTE PROPORTIONNELLE



■ EUR ■ GBP ■ USD

(1) Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

### LIQUIDITÉ

#### MARCHÉ OBLIGATAIRE :

Au 4 décembre 2023, le Groupe a renforcé sa liquidité à travers l'émission d'une obligation verte de 750 M€ avec une maturité de 7 ans, et un coupon de 4,125 % (c'est-à-dire *Mid-Swap* + 145 points de base, correspondant à une prime d'émission nulle). Ceci marque la première émission obligataire verte d'URW sur le marché obligataire Euro depuis 2015 et sa première émission d'obligations seniors depuis mai 2021.

L'émission obligataire a suscité une forte demande des investisseurs, obtenant un taux de souscription de 6,1 fois et plus de 4,5 Mds€ d'ordres d'achats, reflétant l'appétit des investisseurs pour le crédit URW.

Les fonds provenant de l'obligation financeront ou refinanceront des actifs verts éligibles conformément au *Green Financing Framework*<sup>(1)</sup> du Groupe de 2022. Celui-ci est aligné avec la stratégie de développement durable du Groupe et sa feuille de route *Better Places*<sup>(2)</sup> partagée avec le marché le 10 octobre 2023.

#### DETTE BANCAIRE ET LIGNES DE CRÉDIT :

En 2023, 1 391 M€ de dette bancaire *Corporate* et lignes de crédit ont été signées, y compris :

- 300 M€ de prêts indexés sur des objectifs de développement durable avec une maturité moyenne de 2,8 ans ; et
- 1 091 M€ de nouvelles lignes de crédit bilatérales indexées sur des objectifs de développement durable avec une maturité moyenne de 4,2 ans.

De plus, le Groupe a étendu la maturité d'un an de 3 675 M€ de lignes de crédits européennes existantes (incluant 3 200 M€ indexés sur des objectifs de développement durable).

#### FINANCEMENTS HYPOTHÉCAIRES :

1 726 M€<sup>(3)</sup> au total de financements hypothécaires ont été signés en 2023, incluant les financements adossés aux actifs suivants :

- Westfield Galleria at Roseville : financement hypothécaire de 275 M\$ à taux variable avec un coupon équivalent de 6,55 %<sup>(4)</sup> et une maturité de 5 ans<sup>(5)</sup>. Cette dette a été consolidée à 100 % dans la dette IFRS et proportionnelle du Groupe ;
- Paunsdorf Center : financement hypothécaire de 120 M€ à taux fixe avec une marge équivalente à *Mid-Swap* + 141 points de base et une maturité de 5 ans pour le refinancement d'une dette hypothécaire arrivant à échéance. Cette dette a été consolidée à hauteur de sa quote-part dans la dette proportionnelle du Groupe<sup>(6)</sup> ;

- Westfield Century City : CMBS de 925 M\$ à taux variable avec une marge équivalente à SOFR + 280,7 points de base et une maturité de 5 ans<sup>(7)</sup>. Cette dette a été consolidée à 100 % dans la dette IFRS et proportionnelle du Groupe ; et
- Westfield Garden State Plaza : CMBS de 525 M\$ à taux fixe avec une marge équivalente à *US Treasury* + 234 points de base et une maturité de 5 ans. Cette dette a été consolidée à hauteur de sa quote-part dans la dette proportionnelle du Groupe<sup>(8)</sup>.

#### TITRES NÉGOCIABLES À COURT TERME :

URW n'a émis aucun titre négociable à court terme en raison de l'importante position de trésorerie du Groupe en 2023.

#### TITRES HYBRIDES :

Le 20 juin 2023, le Groupe a lancé une offre d'échange *any-and-all par-for-par* de ses titres hybrides Perp-NC23 de 1,25 Md€ en une combinaison de (i) nouveaux titres hybrides Perp-NC28 libellés en euro avec un coupon de 7,25 % et (ii) un montant en numéraire.

Première pour un émetteur *Corporate*, l'offre d'échange a été réalisée avec succès le 26 juin 2023<sup>(9)</sup> avec un taux de participation de 92 %. Par conséquent, le portefeuille global des titres hybrides du Groupe a diminué de 7,8 % de 2 000 M€ à 1 845 M€ comprenant :

- 100 M€ de titres hybrides Perp-NC23 ;
- 750 M€ de titres hybrides Perp-NC26 ; et
- 995 M€ de titres hybrides Perp-NC28.

Le 25 octobre 2023, le coupon des titres hybrides Perp-NC23 restants a été refixé à 5,142 %<sup>(10)</sup> conformément aux dispositions contractuelles et la décision du Groupe de ne pas exercer son option de remboursement de l'instrument<sup>(11)</sup> à la suite de l'offre de l'échange.

(1) Le *Green Financing Framework*, dispositif encadrant les financements verts du Groupe, est disponible sous : <https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~o~Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Files/Homepage/INVESTORS/Financing-Activity/Sustainable-Financing/Framework/2022/20221116-URW-Green-Financial-Framework-Brochure.ashx>.

(2) La feuille de route *Better Places* est disponible sous : <https://www.urw.com/2023-sustainability-investor-event>.

(3) À 100 %.

(4) Incluant les instruments de couverture mis en place pour limiter l'exposition du Groupe aux fluctuations des taux d'intérêts.

(5) Soumise aux *covenants*.

(6) Étant donné que Paunsdorf Center est consolidé à 50,0 % (quote-part d'URW) dans les comptes d'URW sur une base proportionnelle, seuls 60 M€ (quote-part d'URW) de la dette sans recours, levée par la coentreprise détenant l'actif, sont consolidés dans la dette d'URW sur une base proportionnelle. Dette non consolidée en IFRS.

(7) Soumise aux *covenants*.

(8) Étant donné que Westfield Garden State Plaza est consolidé à 50,0 % (quote-part d'URW) dans les comptes d'URW sur une base proportionnelle, seuls 262,5 M\$ (quote-part d'URW) de la dette sans recours, levée par la coentreprise détenant l'actif, sont consolidés dans la dette d'URW sur une base proportionnelle. Dette non consolidée en IFRS.

(9) Date de règlement : le 3 juillet 2023.

(10) Égal à la somme du *Mid Swaps* Euro 5 ans du 23 octobre 2023 et de la marge applicable (1,675 % jusqu'au 24 octobre 2028).

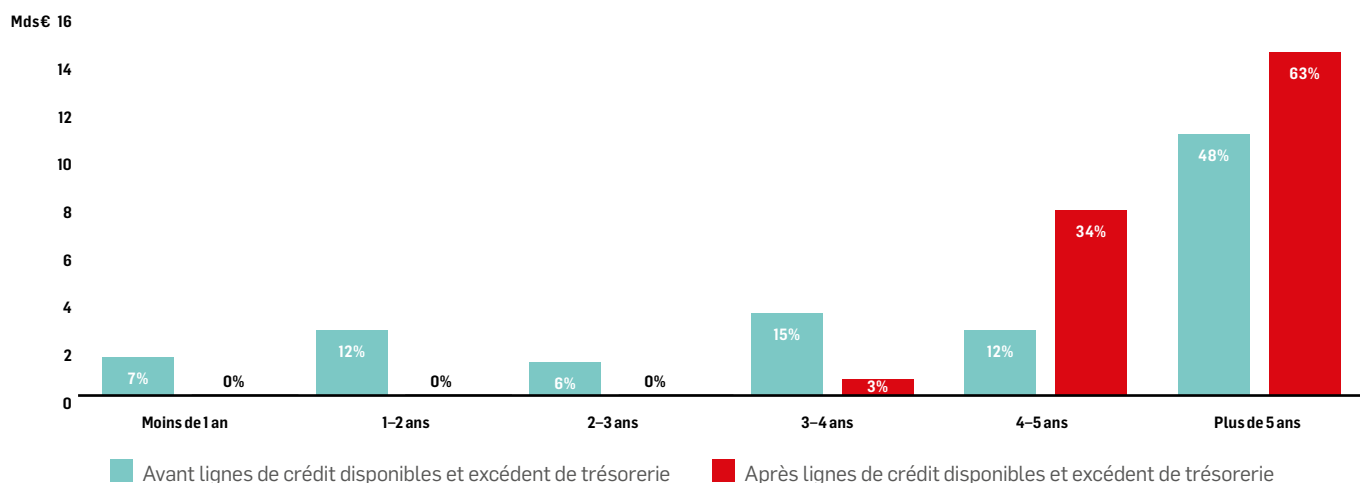
(11) Comme annoncé dans le communiqué de presse du 20 juin 2023 : <https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~o~Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Nasdaq/2023-06-20URW-announces-an-Exchange-Offer-on-its-Perp-NC-2023-hybrid.pdf?revision=a494708a-6369-4026-ab58-3b83927929c1>.

## MATURITÉ DE LA DETTE AU 31 DÉCEMBRE 2023

La maturité moyenne de la dette du Groupe s'établit à 7,8 ans après affectation des lignes de crédit disponibles<sup>(1)</sup> et de l'excédent de trésorerie disponible, et à 6,2 ans avant affectation des lignes de crédit disponibles et de l'excédent de trésorerie.

Le graphique ci-dessous présente la dette nette du Groupe au 31 décembre 2023 par maturité :

### MATURITÉ DE LA DETTE AU 31 DÉCEMBRE 2023



## BESOINS DE LIQUIDITÉS

Les remboursements d'emprunts sur les 12 prochains mois sont entièrement couverts par les excédents de trésorerie comme le montre le tableau ci-dessous :

Remboursements d'emprunts sur les 12 prochains mois	IFRS	Proportionnelle
Obligations	1 599 M€	1 599 M€
Prêts bancaires, hypothécaires et découverts bancaires	169 M€	326 M€
<b>Total</b>	<b>1 768 M€</b>	<b>1 924 M€</b>
<b>Excédent de trésorerie</b>	<b>5 502 M€</b>	<b>5 636 M€</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

De plus, au 31 décembre 2023 :

- Le montant total des lignes de crédit disponibles<sup>(1)</sup> s'élevait à 8 060 M€ (9 655 M€). Le montant inclut une ligne de crédit multidevise de 1,5 Md\$ (eq. 1,3 Md€) ;
- La durée résiduelle moyenne de ces lignes de crédit disponibles s'élève à 3,0 ans ;
- Les lignes de crédit arrivant à échéance au cours des 12 prochains mois s'élèvent à 2,1 Mds€. Cela inclut la ligne de crédit multidevise de 1,5 Md\$ (eq. 1,3 Md€). Début février, le Groupe a renouvelé une partie de ses lignes de crédit via une nouvelle ligne de crédit indexée sur des objectifs de développement durable de 1,95 Md€ avec une maturité de 5 ans, augmentant la durée résiduelle moyenne des lignes de crédit du Groupe à 4,1 ans. URW examine les opportunités d'étendre ou de renouveler une partie des 0,2 Md€ de lignes de crédit arrivant à échéance.

La liquidité du Groupe (comprenant l'excédent de trésorerie et les lignes de crédit disponibles) couvre les échéances de remboursement de sa dette au-delà des 36 prochains mois.

## COÛT MOYEN DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette au 31 décembre 2023 est de 1,8 % (2,0 %), dont un coût moyen de 1,2 % pour la dette libellée en EUR et de 4,2 % pour la dette libellée en USD et en GBP.

Ce coût moyen de la dette a baissé en 2023 malgré la hausse des taux d'intérêts depuis le S2-2022 grâce à une meilleure rémunération de la position de trésorerie, elle-même croissante, et d'un coût stable de la dette brute grâce aux instruments de couverture en place.

## 4.1.5.B NOTATIONS

URW a sollicité une notation auprès de Standard & Poor's (S&P) et Moody's.

- Le 14 avril 2023, S&P a publié une note de recherche confirmant la notation à long terme du Groupe à «BBB+» avec perspective « stable » ;
- Le 2 juin 2023, Moody's a publié un bulletin sans aucune action sur la notation à long terme du Groupe, « Baa2 », avec perspective « stable » ;
- La notation du Groupe est demeurée inchangée suite à l'exécution de l'offre d'échange, comme annoncé par les agences de notation dans leurs communiqués de presse respectifs, publiés le 20 juin 2023 ;
- Le 18 décembre 2023, S&P a publié une *tearsheet* sans aucune action sur la notation du Groupe ; et
- Dans le contexte de reprise d'une distribution aux actionnaires, les 2 agences de notation ont confirmé en janvier 2024 que cette distribution n'aurait pas d'impact sur la notation actuelle du Groupe.

(1) Soumises aux *covenants*.

4. 4.1 Analyse des résultats

**4.1.5.C GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ**

Les risques de marché peuvent engendrer des pertes résultant des variations des taux d'intérêt, des cours de change, des prix de matières premières ou de titres cotés en Bourse. Ces risques pour URW portent principalement sur (i) l'évolution des taux d'intérêt sur les emprunts

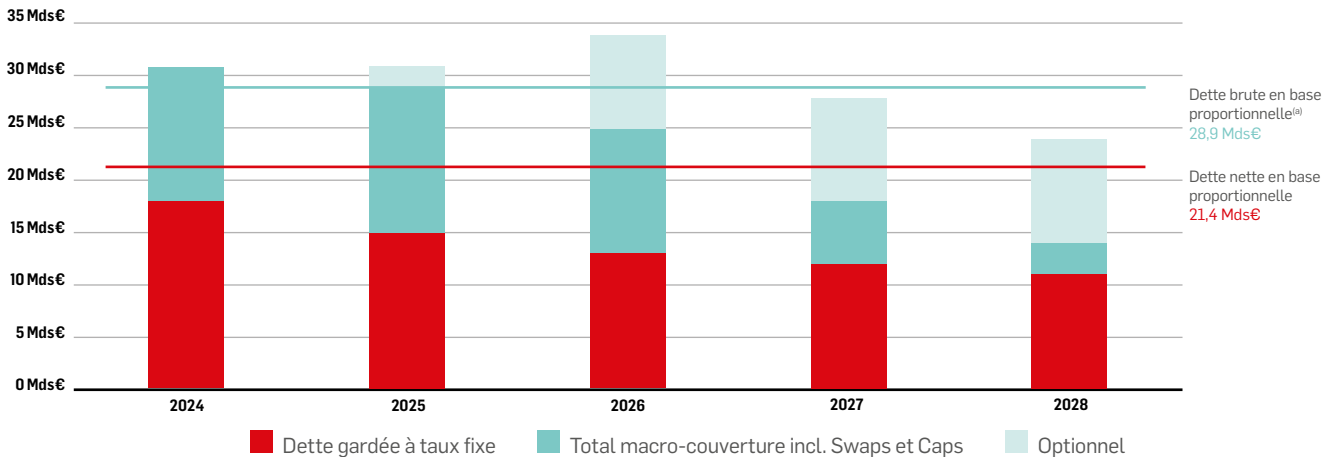
contractés (pour financer la politique d'investissement et maintenir la liquidité financière suffisante du Groupe) et (ii) sur l'évolution des cours de change, le Groupe ayant des activités dans des pays hors zone euro, en particulier aux États-Unis et au Royaume-Uni.

**GESTION DU RISQUE DE TAUX**

En 2023, la position de couverture du Groupe a été ajustée au regard des plans de cession et d'investissement du Groupe, de son programme de couverture, de sa dette existante<sup>(1)</sup>, ainsi que de la dette que le Groupe prévoit de lever dans les années à venir. Le coût de ces ajustements, incluant la mise en place de nouveaux instruments en 2023, est de -19,4 M€.

La position de taux d'intérêt nette du Groupe<sup>(2)</sup> est entièrement couverte pour 2024 ainsi que pour les années suivantes.

**PROJECTION ANNUELLE DES ENCOURS MOYENS DE COUVERTURE ET DE DETTE FIXE JUSQU'EN 2028**  
(Mds€ – au 31 décembre 2023)



(a) Incluant un total de 1 845 M€ de titres hybrides.

**MESURE DE L'EXPOSITION AU RISQUE DE TAUX**

En 2023, les taux d'intérêts court terme ont augmenté de : +178 points de base pour l'Euribor 3m, +74 points de base pour le SOFR 3m et +146 points de base pour le SONIA 3m, tandis que les taux des bons du trésor ont baissé en Europe continentale<sup>(3)</sup> de -66 points de base et au Royaume-Uni de -13 points de base quand ceux des États-Unis sont restés stables.

Sur la base de la dette nette estimée d'URW en 2024, une variation des taux d'intérêt<sup>(4)</sup> (Euribor, SOFR, SONIA) aurait un impact sur le résultat récurrent de 2024 comme suit :

	Euros	USD	GBP	Total eq. EUR
-50 points de base de taux d'intérêt	(15,9 M€)	+5,1 M\$	0,0 ME	<b>(11,3 M€)</b>
-25 points de base de taux d'intérêt	(8,0 M€)	+2,5 M\$	0,0 ME	<b>(5,7 M€)</b>
+25 points de base de taux d'intérêt	+8,0 M€	(2,5 M\$)	0,0 ME	<b>+5,7 M€</b>
+50 points de base de taux d'intérêt	+15,9 M€	(5,1 M\$)	0,0 ME	<b>+11,3 M€</b>

Le tableau ci-dessus démontre l'impact positif qu'une hausse des taux aurait sur les coûts financiers récurrents, étant donné que les instruments de couverture en place en 2024 seraient supérieurs au niveau de dette estimée.

(1) Sur une base proportionnelle.

(2) Les instruments de couverture sont utilisés pour couvrir (i) la dette à taux variable et (ii) la dette à taux fixe ayant été immédiatement transformée à taux variable, conformément à la politique de macro-couverture du Groupe.

(3) Pondérée par la juste valeur des actifs.

(4) L'impact sur les taux de change dû à cette hausse/baisse théorique n'est pas pris en compte. L'impact théorique d'une hausse/baisse des taux d'intérêt est calculé par rapport aux taux applicables au 31 décembre 2023 : Euribor 3m (3,909 %), SOFR 3m (5,3314 %) et SONIA 3m (5,206 %).



## GESTION DU RISQUE DE CHANGE

Le Groupe possède des investissements dans des pays hors zone euro. Convertis en euros, les revenus et la valeur des investissements nets du Groupe peuvent être sensibles aux fluctuations des taux de change. La politique du Groupe a pour objectif de maintenir un ratio d'endettement par devise globalement homogène<sup>(1)</sup>, afin de réduire l'exposition de son

bilan et de son résultat aux risques de change, en finançant une partie de ses actifs et produits en devises par des passifs et des frais financiers dans la même devise. Le risque de change est couvert, 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.

IFRS – en millions <sup>(a)</sup>	Euros <sup>(2)</sup>	USD	GBP	Total eq. EUR
Valeur du patrimoine <sup>(3)</sup>	35 553	10 199	2 618	47 796
Dette nette	15 238	4 430	625	19 967
<b>LTV IFRS</b>	<b>42,9 %</b>	<b>43,4 %</b>	<b>23,9 %</b>	<b>41,8 %</b>

Proportionnelle – en millions*	Euros <sup>(2)</sup>	USD	GBP	Total eq. EUR
Valeur du patrimoine <sup>(4)</sup>	36 126	11 000	3 036	49 574
Dette nette	15 663	5 079	972	21 378
<b>LTV Proportionnelle<sup>(5)</sup></b>	<b>43,4 %</b>	<b>46,2 %</b>	<b>32,0 %</b>	<b>43,1 %</b>

(a) En devises locales. Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Les principales expositions au risque de change du Groupe sont en USD, GBP et SEK. Une variation de 10 % de l'EUR/USD, de l'EUR/GBP ou de l'EUR/SEK (c'est-à-dire une augmentation de +10 % de l'EUR par rapport à l'USD, au GBP ou au SEK en 2024) aurait l'impact suivant sur les capitaux propres et sur le résultat net récurrent :

en M€	Impact sur	
	Capitaux propres	Résultat net récurrent
+10 % en EUR/USD	(335,8)	(22,1)
+10 % en EUR/GBP	(129,2)	(13,5)
+10 % en EUR/SEK	(161,0)	(8,2)

L'impact sur le résultat net récurrent serait neutralisé par la couverture de change mise en place par le Groupe sur les variations de taux de change EUR/USD, EUR/GBP et EUR/SEK.

### 4.1.5.D STRUCTURE FINANCIÈRE

Ratios financiers – IFRS	2023	2022
Dette nette	19 967 M€	20 696 M€
Valeur du patrimoine	47 796 M€	50 251 M€
LTV	41,8 %	41,2 %
ICR	4,2 x	4,2 x
Net debt/EBITDA <sup>(6)</sup>	9,3 x	9,6 x
FFO/Net debt	7,8 %	7,6 %

Ratios financiers – Proportionnelle	2023	2022
Dette nette	21 378 M€	22 425 M€
Valeur du patrimoine	49 574 M€	52 250 M€
LTV	43,1 %	42,9 %
ICR	3,9 x	3,8 x
Net debt/EBITDA <sup>(6)</sup>	9,7 x	10,2 x
FFO/Net debt	7,3 %	7,0 %

La hausse du ratio LTV<sup>(7)</sup> est principalement due à la baisse de la valorisation des actifs (incluant l'effet négatif du FX) et au remboursement partiel en numéraire de titres hybrides, partiellement compensé par la baisse de la dette nette.

Proforma des produits des cessions supplémentaires sécurisées<sup>(8)</sup>, le ratio LTV s'établirait à 41,5 % sur une base IFRS et 42,8 % et une base proportionnelle, en dessous du niveau de 2022.

En incluant les titres hybrides, le ratio LTV s'établirait respectivement à 45,3 % et 46,6 % sur une base IFRS et sur une base proportionnelle (45,2 % et 46,7 % respectivement en 2022).

Pour rappel, le Groupe communique le ratio LTV (i) en IFRS conformément à ses *covenants* financiers en Europe et (ii) sur une base proportionnelle comme suivi par certaines agences de notation.

Conformément aux EPRA<sup>(9)</sup> *Best Practices Recommendations guidelines*<sup>(10)</sup>, le Groupe a également calculé le ratio EPRA LTV, qui s'élève à 54,4 % au 31 décembre 2023, suite à l'inclusion des titres hybrides et du retraitement des participations minoritaires. Pour plus d'information, se référer à la section EPRA.

(1) Sur une base proportionnelle.

(2) Inclut le SEK.

(3) Droits de mutation inclus et hors 726 M€ d'écart d'acquisition non lié à des activités de prestations de services.

(4) Droits de mutation inclus et hors 779 M€ d'écart d'acquisition non lié à des activités de prestations de services.

(5) 45,0 % hors droits de mutation.

(6) Sur la base des 12 derniers mois.

(7) Excluant 726 M€ d'écart d'acquisition non lié à des activités de prestations de services en ligne avec les engagements financiers du Groupe en Europe (779 M€ sur base proportionnelle).

(8) C'est-à-dire les cessions de Westfield Oakridge et Equinoccio.

(9) EPRA : *European Public Real Estate Association*.

(10) Se référer à [www.epra.com](http://www.epra.com).

#### 4. 4.1 Analyse des résultats

Le ratio ICR s'est établi à 4,2 x (3,9 x sur une base proportionnelle), en ligne avec son niveau de 2022, grâce à :

- Une croissance de l'EBITDA à périmètre constant ; et
- Une baisse du coût de la dette et le montant de la dette au cours de 2023.

Le ratio *Net debt*/EBITDA de 9,3 x calculé pour l'année 2023 tient compte de la réduction de la dette nette et de la forte performance opérationnelle du Groupe en 2023. Il s'élèverait à 10,2 x en incluant les titres hybrides.

En 2024, le ratio *Net debt*/EBITDA du Groupe bénéficiera de la contribution de 2,1 Mds€ de projets de développement qui devraient être livrés en 2024 (y compris Westfield Hamburg, Lightwell, CNIT Eole et la phase finale de Coppermaker Square). Le ratio *Net debt*/EBITDA proforma, intégrant l'effet total en année pleine de ces livraisons et des dépenses d'investissements restantes, devrait être en dessous de 9,0 x.

### RATIOS FINANCIERS – SYNTHÈSE DETTE CORPORATE ET LIGNES DE CRÉDIT :

Les niveaux des *covenants* liés à la dette *Corporate* du Groupe ainsi que les ratios financiers correspondants s'établissent à :

	31/12/2023	Lignes de crédit Europe	Lignes de crédit US	Obligations Rule 144A et Reg S
LTV <sup>(1)</sup>	41,8 %	< 60 %	< 65 %	< 65 %
ICR	4,2 x	> 2 x	> 1,5 x	> 1,5 x
FFO/NFD	7,8 %	> 4 %	n/a	n/a
Ratio d'endettement hypothécaire	4,0 %	n/a	< 50 %	< 45 %
Ratio d'actif libre	1,8 x	n/a	> 1,5 x	> 1,25 x

Ces *covenants* sont testés semestriellement sur la base des états financiers IFRS du Groupe. Au 31 décembre 2023 :

- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe autorisent un endettement jusqu'à 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse selon les cas.
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe nécessitent un ratio ICR supérieur à 2 x au niveau du Groupe ou de la société emprunteuse selon le cas.
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe incluent un *covenant* de FFO/NFD supérieur à 4 % pour le Groupe ou l'entité emprunteuse selon le cas.

### DETTE HYPOTHÉCAIRE SANS RECOURS :

La dette hypothécaire sans recours de certaines entités du Groupe comprend des *covenants* financiers :

	Seuils de <i>covenant</i> (intervalles)	% de dette hypothécaire sans recours incluant ce type de <i>covenant</i>
Taux de rendement de la dette	5 % – 7 %	21 %
Dette sur loyer	8,9 x	2 %
ICR	1,3x – 3,15 x	28 %
LTV	55 % – 75 %	49 %

- Tout manquement à ces *covenants* ne pourrait entraîner de défaut croisé sur les emprunts du Groupe ; et
- De manière générale, les défauts de paiements au titre de ces prêts ne devraient pas avoir d'effet significatif défavorable sur les finances du Groupe.

### DETTE À COURT TERME

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

(1) Ratio calculé sur la base des *covenants* financiers du Groupe en Europe.

### 4.1.5.E TABLEAU DE PASSAGE ENTRE LE BILAN ET LE RATIO D'ENDETTEMENT (LTV)

#### A) EN IFRS

(M€)	31/12/2023 IFRS	30/06/2023 IFRS	31/12/2022 IFRS
<b>Montants comptabilisés au Bilan</b>	<b>46 290,8</b>	<b>47 625,3</b>	<b>48 957,5</b>
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	36 912,8	37 698,6	37 830,8
Immeubles de placement évalués au coût	405,4	418,3	1 162,6
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6 980,3	7 387,8	7 927,1
Autres actifs corporels	113,0	124,4	137,3
Écarts d'acquisition	845,2	957,2	1 079,2
Actifs incorporels	829,6	839,4	820,5
Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	204,5	199,7	0,0
<b>Retraitements</b>	<b>1 504,7</b>	<b>1 340,4</b>	<b>1 293,5</b>
Droits de mutation et frais	1 819,6	1 864,8	1 696,6
Écarts d'acquisition non liés aux activités de prestations de services <sup>(a)</sup>	(725,9)	(837,9)	(959,9)
Valeur de marché des actifs incorporels et d'exploitation	1 200,8	1 175,3	1 301,5
Retraitements IFRS, dont	(789,8)	(861,8)	(744,6)
<i>Contrats de location financement</i>	<i>(977,0)</i>	<i>(990,7)</i>	<i>(898,9)</i>
<i>Autres</i>	<i>187,2</i>	<i>128,9</i>	<i>154,3</i>
<b>Total actifs, incluant droits de mutation et frais (=A)</b>	<b>47 795,5</b>	<b>48 965,7</b>	<b>50 251,0</b>
<b>Total actifs, excluant droits de mutation et frais (=B)</b>	<b>45 975,9</b>	<b>47 100,9</b>	<b>48 554,4</b>
<b>Montants comptabilisés au Bilan</b>			
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	0,0	0,0	0,0
Part non courante des emprunts et dettes financières	25 082,6	24 510,3	24 778,2
Part courante des emprunts et dettes financières	1 835,5	1 143,6	725,7
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente <sup>(b)</sup>	0,0	108,6	0,0
<b>Total dettes financières</b>	<b>26 918,1</b>	<b>25 762,5</b>	<b>25 503,9</b>
<b>Retraitements</b>			
Juste valeur de la dette	(0,8)	3,0	4,5
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle	(1 354,9)	(1 393,8)	(1 363,4)
Impacts des instruments de couverture sur la dette en devises étrangères	(24,6)	(57,9)	(65,3)
Intérêts courus non échus/frais d'émission	(68,9)	18,1	(54,2)
<b>Total dettes financières (en valeur nominale)</b>	<b>25 468,8</b>	<b>24 332,0</b>	<b>24 025,4</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 502,3)	(3 828,8)	(3 329,1)
<b>Dettes financières nette (=C)</b>	<b>19 966,5</b>	<b>20 503,3</b>	<b>20 696,3</b>
<b>Ratio d'endettement, incluant droits de mutation et frais (=C/A)</b>	<b>41,8 %</b>	<b>41,9 %</b>	<b>41,2 %</b>
<b>Ratio d'endettement, excluant droits de mutation et frais (=C/B)</b>	<b>43,4 %</b>	<b>43,5 %</b>	<b>42,6 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Ajustement des écarts d'acquisition au regard des *covenants* bancaires.

(b) Inclus uniquement la dette financière classée comme en vue de la vente.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

**B) EN PROPORTIONNELLE**

(M€)	31/12/2023 Proportionnelle	30/06/2023 Proportionnelle	31/12/2022 Proportionnelle
<b>Montants comptabilisés au Bilan</b>	<b>47 838,7</b>	<b>49 443,2</b>	<b>50 756,5</b>
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	44 056,0	45 196,2	46 153,0
Immeubles de placement évalués au coût	454,9	460,6	1 206,0
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	1 239,3	1 294,9	1 296,5
Autres actifs corporels	115,8	127,3	140,3
Écarts d'acquisition	893,3	1 018,2	1 140,2
Actifs incorporels	829,5	839,4	820,5
Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	249,9	506,6	0,0
<b>Retraitements</b>	<b>1 734,9</b>	<b>1 585,9</b>	<b>1 493,1</b>
Droits de mutation et frais	2 052,1	2 112,9	1 908,4
Écarts d'acquisition non liés aux activités de prestations de services <sup>(a)</sup>	(778,8)	(898,9)	(1 020,9)
Valeur de marché des actifs incorporels et d'exploitation	1 198,1	1 172,4	1 298,5
Retraitements IFRS, dont	(736,4)	(800,4)	(692,9)
<i>Contrats de location financement</i>	<i>(979,2)</i>	<i>(992,9)</i>	<i>(908,7)</i>
<i>Autres</i>	<i>242,8</i>	<i>192,5</i>	<i>215,8</i>
<b>Total actifs, incluant droits de mutation et frais (=A)</b>	<b>49 573,5</b>	<b>51 029,1</b>	<b>52 249,6</b>
<b>Total actifs, excluant droits de mutation et frais (=B)</b>	<b>47 521,5</b>	<b>48 916,2</b>	<b>50 341,1</b>
<b>Montants comptabilisés au Bilan</b>			
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	0,0	0,0	0,0
Part non courante des emprunts et dettes financières	26 440,2	25 831,5	26 470,5
Part courante des emprunts et dettes financières	1 992,9	1 380,0	939,1
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente <sup>(b)</sup>	30,6	456,9	0,0
<b>Total dettes financières</b>	<b>28 463,7</b>	<b>27 668,4</b>	<b>27 409,7</b>
<b>Retraitements</b>			
Juste valeur de la dette	0,2	10,1	13,6
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle	(1 354,9)	(1 393,7)	(1 363,4)
Impacts des instruments de couverture sur la dette en devises étrangères	(24,6)	(57,9)	(65,3)
Intérêts courus non échus/frais d'émission	(70,0)	14,1	(55,2)
<b>Total dettes financières (en valeur nominale)</b>	<b>27 014,4</b>	<b>26 241,1</b>	<b>25 939,4</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 636,5)	(4 008,0)	(3 514,4)
<b>Dettes financières nette (=C)</b>	<b>21 378,0</b>	<b>22 233,3</b>	<b>22 425,1</b>
<b>Ratio d'endettement, incluant droits de mutation et frais (=C/A)</b>	<b>43,1 %</b>	<b>43,6 %</b>	<b>42,9 %</b>
<b>Ratio d'endettement, excluant droits de mutation et frais (=C/B)</b>	<b>45,0 %</b>	<b>45,5 %</b>	<b>44,5 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Ajustement des écarts d'acquisition au regard des *covenants* bancaires.

(b) Inclus uniquement la dette financière classée comme en vue de la vente.

## 4.1.6 INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Les indicateurs de performance d'URW de l'année 2023 et 2022, établis conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA dans ses recommandations<sup>(1)</sup>, sont résumés ci-dessous.

### 4.1.6.A RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA

Le Résultat Net Récurrent EPRA est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles », en ligne avec celui utilisé par le Groupe.

#### A) SYNTHÈSE

		2023	2022
Résultat Net Récurrent (RNR) EPRA	En M€	1 408,9	1 339,3
Résultat Net Récurrent EPRA / action	En € / action	10,14	9,66
% de variation du RNR EPRA / action	En %	5,0 %	33,1 %

#### B) TABLEAU DE PASSAGE ENTRE LE RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE ATTRIBUABLE AUX DÉTENTEURS D' ACTIONS JUMELÉES ET LE RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA

	2023	2022
Résultat net récurrent EPRA par action		
<b>Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées (M€)</b>	<b>(1 629,1)</b>	<b>178,2</b>
<b>Ajustements pour calculer le Résultat net EPRA :</b>		
(i) Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs	(2 246,0)	(1 110,6)
(ii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	(10,3)	30,9
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	-	-
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	-	(3,6)
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition	(234,0)	-
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	(369,2)	275,9
(vii) Coûts d'acquisition et autres coûts sur acquisitions de sociétés	(8,9)	2,6
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	70,3	0,5
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en Activité commune)	(566,2)	(472,4)
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	326,3	115,7
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>1 408,9</b>	<b>1 339,3</b>
Nombre moyen d'actions et d'ORA	138 965 717	138 717 455
<b>Résultat net récurrent EPRA par action</b>	<b>10,14 €</b>	<b>9,66 €</b>
<b>Variation du Résultat net récurrent EPRA par action</b>	<b>5,0 %</b>	<b>33,1 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(1) Voir [www.epra.com](http://www.epra.com).

## 4. 4.1 Analyse des résultats

## 4.1.6.B VNR, ACN ET VCN EPRA

Pour de plus amples informations sur les indicateurs VNR, ACN et VCN EPRA, veuillez consulter la Section « Patrimoine et actif net réévalué » de ce chapitre.

## A) SYNTHÈSE

		31/12/2023	31/12/2022	Écart
VNR EPRA	En € / action	146,70	155,70	(5,8 %)
ACN EPRA	En € / action	112,30	121,00	(7,2 %)
VCN EPRA	En € / action	121,90	148,40	(17,9 %)

## B) CALCULS DÉTAILLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

	31/12/2023		
	VNR EPRA	ACN EPRA	VCN EPRA
<b>Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées (IFRS)</b>	<b>15 386</b>	<b>15 386</b>	<b>15 386</b>
<i>Inclure / Exclure*</i> :			
i) Instruments hybrides	26	26	26
<b>ANR dilué</b>	<b>15 412</b>	<b>15 412</b>	<b>15 412</b>
<i>Inclure*</i> :			
ii.a) Réévaluation des IP (si le modèle des coûts d'IAS 40 est utilisé)	0	0	0
ii.b) Réévaluation des IPUC <sup>(a)</sup> (si le modèle des coûts d'IAS 40 est utilisé)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants <sup>(b)</sup>	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement <sup>(c)</sup>	0	0	0
iv) Réévaluation des stocks <sup>(d)</sup>	0	0	0
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>15 412</b>	<b>15 412</b>	<b>15 412</b>
<i>Exclure*</i> :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des IP <sup>(e)</sup> détaillés ci-dessous :			
v.a) Reprise des impôts différés au bilan	1 851	1 851	–
v.b) Impôts différés effectifs sur les plus-values latentes	–	(925)	–
vi) Valeur de marché des instruments financiers	614	614	–
vii) Écarts d'acquisition liés aux impôts différés	(175)	(175)	(175)
viii.a) Écarts d'acquisition (au bilan IFRS) (valeur nette du point vii)	–	(670)	(670)
viii.b) Actifs incorporels (au bilan IFRS)	–	(783)	–
<i>Inclure*</i> :			
ix) Valeur de marché de la dette à taux fixe	–	–	2 549
x) Valeur de marché des actifs incorporels	1 097	–	–
xi) Droits de mutations et frais <sup>(f)</sup>	1 795	450	–
<b>ANR</b>	<b>20 594</b>	<b>15 773</b>	<b>17 116</b>
Nombre d'actions totalement diluées	140 408 752	140 408 752	140 408 752
<b>ANR par action</b>	<b>146,70 €</b>	<b>112,30 €</b>	<b>121,90 €</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Différence entre le coût des immeubles en construction inscrits au bilan et leur juste valeur.

(b) La valeur de marché des actifs incorporels apparaît sous le point (x). Elle n'est pas comptabilisée sous cette ligne.

(c) Différence entre le coût amorti des créances des contrats location-financement inscrites au bilan et leur juste valeur.

(d) Différence entre le coût des immeubles commerciaux inscrits au bilan (IAS 2) et leur juste valeur.

(e) Ajustement de l'impôt différé pour les ACN calculé conformément aux directives de l'EPRA.

(f) Les droits de mutation et frais ont été ajustés conformément aux directives de l'EPRA.

\* « Inclure » indique qu'un actif (au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres des actionnaires, ou qu'un passif doit être déduit.

\* « Exclure » indique qu'un actif (au bilan) est repris, ou qu'un passif (au bilan) est réintégré.

**C) CALCULS DÉTAILLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022**

	31/12/2022		
	VNREPRA	ACNEPRA	VCNEPRA
<b>Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées (IFRS)</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>
<i>Inclure / Exclure*</i> :			
i) Instruments hybrides	–	–	–
<b>ANR dilué</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>
<i>Inclure*</i> :			
ii.a) Réévaluation des IP (si le modèle des coûts d'IAS 40 est utilisé)	0	0	0
ii.b) Réévaluation des IPUC <sup>(a)</sup> (si le modèle des coûts d'IAS 40 est utilisé)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants <sup>(b)</sup>	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement <sup>(c)</sup>	0	0	0
iv) Réévaluation des stocks <sup>(d)</sup>	0	0	0
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>	<b>17 189</b>
<i>Exclure*</i> :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des IP <sup>(e)</sup> détaillés ci-dessous :			
v.a) Reprise des impôts différés au bilan	1 788	1 788	–
v.b) Impôts différés effectifs sur les plus-values latentes	–	(894)	–
vi) Valeur de marché des instruments financiers	265	265	–
vii) Écarts d'acquisition liés aux impôts différés	(177)	(177)	(177)
viii.a) Écarts d'acquisition (au bilan IFRS) (valeur nette du point vii)	–	(903)	(903)
viii.b) Actifs incorporels (au bilan IFRS)	–	(821)	–
<i>Inclure*</i> :			
ix) Valeur de marché de la dette à taux fixe	–	–	4 596
x) Valeur de marché des actifs incorporels	1 018	–	–
xi) Droits de mutations et frais <sup>(f)</sup>	1 642	436	–
<b>ANR</b>	<b>21 725</b>	<b>16 884</b>	<b>20 706</b>
Nombre d'actions totalement diluées	139 500 420	139 500 420	139 500 420
<b>ANR par action</b>	<b>155,70 €</b>	<b>121,00 €</b>	<b>148,40 €</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Différence entre le coût des immeubles en construction inscrits au bilan et leur juste valeur.

(b) La valeur de marché des actifs incorporels apparaît sous le point (x). Elle n'est pas comptabilisée sous cette ligne.

(c) Différence entre le coût amorti des créances des contrats location-financement inscrites au bilan et leur juste valeur.

(d) Différence entre le coût des immeubles commerciaux inscrits au bilan (IAS 2) et leur juste valeur.

(e) Ajustement de l'impôt différé pour les ACN calculé conformément aux directives de l'EPRA.

(f) Les droits de mutation et frais ont été ajustés conformément aux directives de l'EPRA.

\* « Inclure » indique qu'un actif (au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres des actionnaires, ou qu'un passif doit être déduit.

\* « Exclure » indique qu'un actif (au bilan) est repris, ou qu'un passif (au bilan) est réintégré.



## 4. 4.1 Analyse des résultats

## 4.1.6.C TAUX DE RENDEMENT EPRA

Les données ci-dessous présentent le détail des taux de rendement EPRA par secteur pour URW et le passage aux taux de rendement communiqués par ailleurs (en proportionnelle) :

## A) SYNTHÈSE

	31/12/2023		31/12/2022	
	Centres Commerciaux <sup>(c)</sup>	Bureaux et Autres <sup>(c)</sup>	Centres Commerciaux <sup>(c)</sup>	Bureaux et Autres <sup>(c)</sup>
<b>Taux de rendement Unibail-Rodamco-Westfield</b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>4,9 %</b>
Effet des surfaces et immeubles vacants		(0,6 %)		(0,7 %)
Effet des ajustements EPRA aux loyers	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Effet des droits et frais estimés	(0,2 %)	(0,2 %)	(0,1 %)	(0,1 %)
<b>Taux de rendement EPRA topped-up<sup>(a)</sup></b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>4,2 %</b>
Effet des aménagements de loyers	(0,2 %)	(1,0 %)	(0,3 %)	(1,4 %)
<b>Taux de rendement EPRA cash<sup>(b)</sup></b>	<b>5,0 %</b>	<b>4,2 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>2,7 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Remarques :

(a) Loyer contractuel annualisé, excluant les aménagements de loyer, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus.

(b) Loyer contractuel annualisé, après déduction des aménagements de loyer en cours, net des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeurs, droits inclus.

(c) Les actifs en développement et ceux non contrôlés par URW, la marque Westfield et les activités aéroportuaires ne sont pas inclus dans le calcul.

## B) CALCUL DÉTAILLÉ

		31/12/2023		31/12/2022	
		Centres Commerciaux <sup>(a)</sup>	Bureaux & Autres <sup>(a)</sup>	Centres Commerciaux <sup>(a)</sup>	Bureaux & Autres <sup>(a)</sup>
Loyers nets EPRA topped-up (=A)	M€	2 073	98	2 062	95
Valeur droits inclus (=B)	M€	39 703	1 877	42 027	2 276
<b>Taux de rendement EPRA topped-up (=A/B)</b>	%	<b>5,2 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>4,2 %</b>
Loyers nets EPRA (=C)	M€	1 982	78	1 942	62
Valeur droits inclus (=B)	M€	39 703	1 877	42 027	2 276
<b>Taux de rendement EPRA cash (=C/B)</b>	%	<b>5,0 %</b>	<b>4,2 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>2,7 %</b>

Remarque :

(a) Les actifs en développement et ceux non contrôlés par URW, la marque Westfield et les activités aéroportuaires ne sont pas inclus dans le calcul.

## 4.1.6.D RATIO D'ENDETTEMENT EPRA

### A) CALCUL DÉTAILLÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

31/12/2023 Ratio d'endettement EPRA en M€	Proportionnelle				Combiné
	Groupe IFRS publié	Quote-part dans les Coentreprises	Quote-part dans les entités associées significatives <sup>(a)</sup>	Participations ne donnant pas le contrôle <sup>(b)</sup>	
<b>Inclure:</b>					
Emprunts obligataires	22 403	0	0	0	22 403
Instruments hybrides/ORNANES	1 845	0	0	0	1 845
Emprunts auprès d'institutions financières	3 066	1 545	500	(512)	4 600
Billets de trésorerie	0	0	0	0	0
Dette nette d'exploitation	163	39	0	0	202
<b>Dette brute</b>	<b>27 476</b>	<b>1 585</b>	<b>500</b>	<b>(512)</b>	<b>29 049</b>
<b>Exclure:</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 502	134	132	(191)	5 577
<b>Dette nette (=A)</b>	<b>21 974</b>	<b>1 451</b>	<b>369</b>	<b>(321)</b>	<b>23 472</b>
<b>Inclure:</b>					
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	36 913	7 143	1 748	(5 644)	40 160
Immeubles de placement évalués au coût	405	49	0	(88)	367
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6 980	(5 741)	(1 214)	0	25
Immeubles détenus en vue de la vente/Stocks	240	74	0	0	313
Actifs incorporels	2 086	0	0	(283)	1 803
Écarts d'acquisition	119	0	0	0	119
Actifs financiers	151	0	0	174	326
<b>Total patrimoine (=B)</b>	<b>46 895</b>	<b>1 526</b>	<b>533</b>	<b>(5 841)</b>	<b>43 113</b>
<b>Ratio d'endettement (=A/B)</b>	<b>46,9%</b>				<b>54,4%</b>
<b>Droits de mutation et frais (=C)</b>	<b>1 820</b>	<b>232</b>	<b>71</b>	<b>(328)</b>	<b>1 795</b>
<b>Ratio d'endettement incluant droits de mutation et frais (=A/(B+C))</b>	<b>45,1%</b>				<b>52,3%</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Correspond à la quote-part dans Crossroads, Zlote Tarasy et le projet Triangle.

(b) Correspond à la participation minoritaire dans les sociétés en intégration globale.

## 4. 4.1 Analyse des résultats

**B) CALCUL DÉTAILLÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022**

31/12/2022	Proportionnelle				
Ratio d'endettement EPRA en M€	Groupe IFRS publié	Quote-part dans les Coentreprises	Quote-part dans les entités associées significatives <sup>(a)</sup>	Participations ne donnant pas le contrôle <sup>(b)</sup>	Combiné
<b>Inclure:</b>					
Emprunts obligataires	22 341	0	0	0	22 341
Instruments hybrides/ORNANES	2 000	0	0	0	2 000
Emprunts auprès d'institutions financières	1 685	1 914	491	(522)	3 567
Billets de trésorerie	0	0	0	0	0
Dettes nettes d'exploitation	276	(4)	0	0	272
<b>Dettes brutes</b>	<b>26 302</b>	<b>1 910</b>	<b>491</b>	<b>(522)</b>	<b>28 181</b>
<b>Exclure:</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 329	185	107	(153)	3 468
<b>Dettes nettes (=A)</b>	<b>22 972</b>	<b>1 725</b>	<b>384</b>	<b>(370)</b>	<b>24 712</b>
<b>Inclure:</b>					
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	37 831	8 322	1 747	(5 834)	42 066
Immeubles de placement évalués au coût	1 163	43	0	(92)	1 114
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	7 927	(6 631)	(1 251)	0	46
Immeubles détenus en vue de la vente/Stocks	44	36	0	0	81
Actifs incorporels	2 182	0	0	(295)	1 887
Écarts d'acquisition	119	0	0	0	119
Actifs financiers	251	0	0	176	427
<b>Total patrimoine (=B)</b>	<b>49 517</b>	<b>1 771</b>	<b>496</b>	<b>(6 044)</b>	<b>45 740</b>
<b>Ratio d'endettement (=A/B)</b>	<b>46,4 %</b>				<b>54,0 %</b>
<b>Droits de mutation et frais (=C)</b>	<b>1 697</b>	<b>211</b>	<b>73</b>	<b>(340)</b>	<b>1 641</b>
<b>Ratio d'endettement incluant droits de mutation et frais (=A/(B+C))</b>	<b>44,9 %</b>				<b>52,2 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Correspond à la quote-part dans Crossroads, Zlote Tarasy et le projet Triangle.

(b) Correspond à la participation minoritaire dans les sociétés en intégration globale.

### 4.1.6.E TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance EPRA est le *ratio* entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale (= surfaces louée + vacante).

#### A) SYNTHÈSE

Taux de vacance EPRA – Total URW	31/12/2023	31/12/2022
Loyer de marché des locaux vacants (A)	168,1	221,5
Portefeuille total à la valeur de marché (B)	2 945,1	3 073,5
<b>Taux de vacance EPRA (A/B)</b>	<b>5,7 %</b>	<b>7,2 %</b>

#### B) DÉTAILS PAR RÉGION

Taux de vacance EPRA par région	31/12/2023	31/12/2022
<b>Centres Commerciaux</b>		
France	3,8 %	3,2 %
Espagne	1,5 %	2,7 %
<b>Europe du sud</b>	<b>3,2 %</b>	<b>3,1 %</b>
Europe centrale	1,5 %	2,4 %
Autriche	2,6 %	1,7 %
Allemagne	3,6 %	3,7 %
<b>Europe centrale et de l'est</b>	<b>2,5 %</b>	<b>2,7 %</b>
Pays nordiques	6,9 %	5,0 %
Pays-Bas	3,5 %	3,6 %
<b>Europe du nord</b>	<b>5,3 %</b>	<b>4,4 %</b>
<b>Sous-total Centres Commerciaux Europe continentale</b>	<b>3,2 %</b>	<b>3,1 %</b>
Royaume-Uni	6,9 %	9,4 %
<b>Sous-total Centres Commerciaux Europe</b>	<b>3,8 %</b>	<b>4,1 %</b>
<i>Flagships américains</i>	7,3 %	8,2 %
Régionaux américains	10,1 %	11,7 %
QCA américains	21,4 %	23,9 %
<b>Sous-total Centres Commerciaux États-Unis</b>	<b>8,5 %</b>	<b>10,4 %</b>
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>5,4 %</b>	<b>6,5 %</b>
<b>Bureaux &amp; Autres</b>		
France	10,3 %	15,2 %
Autres pays	17,2 %	16,2 %
<b>Sous-total Bureaux &amp; Autres Europe continentale</b>	<b>11,1 %</b>	<b>15,4 %</b>
États-Unis	38,5 %	57,2 %
<b>Total Bureaux &amp; Autres</b>	<b>15,7 %</b>	<b>25,7 %</b>
<b>Total URW</b>	<b>5,7 %</b>	<b>7,2 %</b>

## 4. 4.1 Analyse des résultats

## 4.1.6.F RATIOS DE COÛTS EPRA

Références EPRA (M€)		Proportionnelle	
		2023	2022
<b>Inclus :</b>			
(i-1)	Frais de fonctionnement	(231,3)	(243,2)
(i-2)	Frais de développement	(4,7)	(3,7)
(i-3)	Charges sur immeubles	(438,0)	(414,5)
(ii)	Charges locatives nettes/honoraires	(83,0)	(83,1)
(iii)	Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	0,0	0,0
(iv)	Autres produits/refacturations couvrant des frais généraux	0,0	0,0
(v)	Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(12,3)	(13,3)
<b>Exclus (si inclus ci-dessus) :</b>			
(vi)	Amortissement des immeubles de placement	0,0	0,0
(vii)	Charges du foncier	0,0	0,0
(viii)	Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	253,2	250,4
<b>Coûts EPRA (y compris coûts de vacance) (A)</b>		<b>(516,2)</b>	<b>(507,4)</b>
(ix)	Charges de vacance (charges locatives non récupérées)	(83,0)	(83,1)
<b>Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)</b>		<b>(433,2)</b>	<b>(424,3)</b>
(x)	Revenus locatifs moins les charges du foncier	2 635,7	2 591,8
(xi)	Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	(253,2)	(250,4)
(xii)	Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des MEE	109,8	97,6
<b>Revenus locatifs (C)</b>		<b>2 492,3</b>	<b>2 439,0</b>
<b>Ratio de Coûts EPRA (y compris les coûts de vacance) (A/C)</b>		<b>20,7 %</b>	<b>20,8 %</b>
<b>Ratio de Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B/C)</b>		<b>17,4 %</b>	<b>17,4 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Remarques : Le calcul repose sur les recommandations de l'EPRA et s'applique aux secteurs Centres Commerciaux et Bureaux & Autres.

## 4.1.6.G INVESTISSEMENTS

(M€)	Proportionnelle			
	2023		2022	
	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe
Acquisitions <sup>(a)</sup>	21,5	15,7	25,7	25,6
Développement <sup>(b)</sup>	759,2	727,6	444,4	433,6
Portefeuille à périmètre constant <sup>(c)</sup>	467,9	414,9	319,0	284,5
Autres <sup>(d)</sup>	119,7	111,0	90,7	84,8
<b>Total Investissements</b>	<b>1 368,2</b>	<b>1 269,1</b>	<b>879,8</b>	<b>828,5</b>
Passage aux décaissements	(106,4)	(97,4)	147,6	128,4
<b>Total Investissements décaissés</b>	<b>1 261,9</b>	<b>1 171,8</b>	<b>1 027,4</b>	<b>956,9</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) En 2023, comprend principalement des acquisitions en France et en Espagne.

(b) En 2023, comprend principalement les investissements relatifs aux projets de redéveloppement et d'extension de Fisketorvet, Garbera, CNIT Eole et Lightwell et les investissements liés aux projets de développement Coppermaker Square, Westfield Hamburg et Westfield Milano.

(c) En 2023, comprend essentiellement les investissements concernant Westfield Garden State Plaza, Westfield Shopping City Süd, Westfield Parquesur, La Vaguada, Westfield Stratford City et Westfield London. Les investissements sur le périmètre constant incluent les investissements d'extension et de travaux des actifs en opération ou restructurés récemment livrés. En 2023, URW a dépensé 117,9 M€ en travaux de remplacement, en part du Groupe.

(d) En 2023, comprend les indemnités d'éviction, les aménagements de loyers, les frais de commercialisation externes, les frais financiers capitalisés concernant les projets ci-dessus et les autres dépenses capitalisées pour respectivement 21,9 M€, 14,8 M€, 70,3 M€ et 4,1 M€ (en part du Groupe).

## 4.2 AUTRES INFORMATIONS

### 4.2.1 DONNÉES CONSOLIDÉES DU GROUPE

#### ACTIVITÉ LOCATIVE<sup>(1)</sup> – CENTRES COMMERCIAUX

Région	nb de baux signés	m <sup>2</sup>	LMG (M€)	Locations/relocations/renouvellements (hors centres en construction)			
				Gain de LMG à périmètre constant		Gain de LMG à périmètre constant > 3 ans	
				M€	%	M€	%
Europe continentale	1 336	421 004	221,5	5,2	2,7 %	6,8	4,4 %
Royaume-Uni	181	118 160	64,5	1,1	2,1 %	1,6	3,9 %
<b>Total Europe</b>	<b>1 517</b>	<b>539 164</b>	<b>286,0</b>	<b>6,3</b>	<b>2,6 %</b>	<b>8,4</b>	<b>4,3 %</b>
États-Unis	760	240 142	162,8	16,7	16,8 %	18,2	32,7 %
<b>Total URW</b>	<b>2 277</b>	<b>779 306</b>	<b>448,7</b>	<b>23,0</b>	<b>6,8 %</b>	<b>26,6</b>	<b>10,6 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Région	Locations/relocations/renouvellements (hors centres en construction)			
	Nombre de baux d'une durée ferme de plus de 3 ans		Nombre de baux d'une durée ferme inférieure ou égale à 3 ans	
	2023	2022	2023	2022
Europe continentale	981	952	355	399
Royaume-Uni	121	122	60	74
<b>Total Europe</b>	<b>1 102</b>	<b>1 074</b>	<b>415</b>	<b>473</b>
États-Unis	491	343	269	329
<b>Total URW</b>	<b>1 593</b>	<b>1 417</b>	<b>684</b>	<b>802</b>

Région	Locations/relocations/renouvellements (hors centres en construction)			
	MGR signés sur baux d'une durée ferme de plus de 3 ans		MGR signés sur baux d'une durée ferme inférieure ou égale à 3 ans	
	2023	2022	2023	2022
Europe continentale	181,2	174,6	40,2	46,9
Royaume-Uni	52,9	52,2	11,6	16,8
<b>Total Europe</b>	<b>234,2</b>	<b>226,7</b>	<b>51,8</b>	<b>63,7</b>
États-Unis	117,0	82,0	45,7	48,4
<b>Total URW</b>	<b>351,2</b>	<b>308,7</b>	<b>97,5</b>	<b>112,2</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

### LOYERS NETS PAR SEGMENT

Secteur	Loyers nets (M€)			
	2023	2022	Évolution (%)	Évolution à périmètre constant (%)
Centres Commerciaux	2 030,9	2 020,9	0,5 %	8,0 % <sup>(a)</sup>
Bureaux & Autres	83,8	73,2	14,5 %	22,1 %
Congrès & Exposition	95,4	132,3	(27,9 %)	n/a
<b>Total URW</b>	<b>2 210,1</b>	<b>2 226,3</b>	<b>(0,7 %)</b>	<b>7,3 %<sup>(b)</sup></b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Hors aéroports.

(b) Aéroports inclus.

(1) Les données de 2022 sont retraitées des cessions.

## 4. 4.2 Autres informations

## LOYERS NETS – CENTRES COMMERCIAUX

Région	Loyers nets (M€)		
	2023	2022	%
Loyers nets – Europe continentale	1 361,2	1 325,8	2,7 %
Loyers nets – Royaume-Uni <sup>(a)</sup>	134,4	116,3	15,6 %
<b>Total Loyers nets – Europe</b>	<b>1 495,6</b>	<b>1 442,1</b>	<b>3,7 %</b>
Loyers nets – États-Unis	535,3	578,8	(7,5 %)
<b>Total Loyers nets – URW</b>	<b>2 030,9</b>	<b>2 020,9</b>	<b>0,5 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(a) Les loyers nets publiés en 2022 étaient de 119,7 M€, incluant des loyers bruts qui ont été reclassés dans la section bureaux en 2023.

Région	Loyers nets (M€) à périmètre constant		
	2023	2022	%
Loyers nets – Europe continentale	1 311,1	1 195,3	9,7 %
Loyers nets – Royaume-Uni	129,1	117,3	10,1 %
<b>Total loyers nets – Europe</b>	<b>1 440,2</b>	<b>1 312,5</b>	<b>9,7 %</b>
Loyers nets – États-Unis hors Aéroports	450,5	438,6	2,7 %
<b>Total loyers nets – URW</b>	<b>1 890,7</b>	<b>1 751,2</b>	<b>8,0 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## Évolution des loyers nets à périmètre constant (%)

Région	Évolution des loyers nets à périmètre constant (%)					Total
	Indexation	Renouvellements et relocations nets des départs & indexation	Loyers variables	Créances douteuses	Autre	
Loyers nets – Europe continentale	6,5 %	0,4 %	1,6 %	(1,4 %)	2,7 %	9,7 %
Loyers nets – Royaume-Uni	0,0 %	5,1 %	(0,2 %)	0,2 %	4,9 %	10,1 %
<b>Loyers nets – Europe</b>	<b>5,9 %</b>	<b>0,8 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>(1,3 %)</b>	<b>2,9 %</b>	<b>9,7 %</b>
Loyers nets – États-Unis hors Aéroports	0,0 %	9,1 %	(3,5 %)	(2,2 %)	(0,7 %)	2,7 %
<b>Loyers nets – URW hors Aéroports</b>	<b>4,4 %</b>	<b>2,9 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>(1,5 %)</b>	<b>2,0 %</b>	<b>8,0 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## LOYERS VARIABLES

Région	Loyers Variables (M€)		
	2023	2022	%
Europe continentale	54,0	34,8	55,1 %
Royaume-Uni	10,9	11,1	(1,6 %)
<b>Europe</b>	<b>64,9</b>	<b>45,9</b>	<b>41,4 %</b>
États-Unis	50,8	77,7	(34,6 %)
<b>URW hors Aéroports</b>	<b>115,7</b>	<b>123,6</b>	<b>(6,4 %)</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## RETAIL MEDIA &amp; AUTRES REVENUS

Région	Retail Media & autres revenus (M€)		
	2023	2022	%
Europe continentale	48,3	40,0	20,8 %
Royaume-Uni	15,4	15,2	1,6 %
<b>Europe</b>	<b>63,7</b>	<b>55,1</b>	<b>15,5 %</b>
États-Unis	57,7	60,4	(4,4 %)
<b>URW</b>	<b>121,3</b>	<b>115,5</b>	<b>5,1 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.



## LOYERS NETS – BUREAUX & AUTRES

Région	Loyers nets (M€)			
	2023	2022	Évolution (%)	Évolution à périmètre constant (%)
France	65,8	53,5	22,9 %	37,9 %
Autres pays	14,4	15,5	(7,1 %)	(5,9 %)
<b>Total loyers nets – Europe</b>	<b>80,2</b>	<b>69,0</b>	<b>16,1 %</b>	<b>25,2 %</b>
États-Unis	3,6	4,1	(12,8 %)	(15,5 %)
<b>Total loyers nets – URW</b>	<b>83,8</b>	<b>73,2</b>	<b>14,5 %</b>	<b>22,1 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## TAUX DE VACANCE – CENTRES COMMERCIAUX

Région	Taux de vacance			
	31/12/2023		30/06/2023	31/12/2022
	M€	%	%	%
Europe continentale	51,7	3,2 %	3,6 %	3,1 %
Royaume-Uni	19,4	6,9 %	8,5 %	9,4 %
<b>Total Europe</b>	<b>71,2</b>	<b>3,8 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>4,1 %</b>
États-Unis	81,9	8,5 %	9,9 %	10,4 %
<b>Total URW</b>	<b>153,0</b>	<b>5,4 %</b>	<b>6,3 %</b>	<b>6,5 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## ÉCHÉANCIER DES BAUX

Total URW (Centres Commerciaux + Bureaux & Autres)	Échéancier des baux			
	LMG par date de prochaine option de sortie (M€)	En % du total	LMG par date de fin de bail (M€)	En % du total
Expirés	68,5	3,3 %	68,5	3,3 %
2024	291,6	14,2 %	200,4	9,8 %
2025	342,7	16,7 %	221,6	10,8 %
2026	348,6	17,0 %	216,5	10,5 %
2027	251,4	12,2 %	232,2	11,3 %
2028	209,0	10,2 %	213,5	10,4 %
2029	135,3	6,6 %	170,3	8,3 %
2030	95,5	4,6 %	127,2	6,2 %
2031	75,9	3,7 %	126,1	6,1 %
2032	68,8	3,3 %	123,1	6,0 %
2033	78,1	3,8 %	155,9	7,6 %
2034	21,9	1,1 %	47,7	2,3 %
Au-delà	67,4	3,3 %	151,7	7,4 %
<b>Total</b>	<b>2 054,7</b>	<b>100 %</b>	<b>2 054,7</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## 4. 4.2 Autres informations

## 4.2.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ PAR ACTIVITÉ ET RÉGION

Résultat net par activité au format proportionnel (M€)	2023			2022			
	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(a)</sup>	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(a)</sup>	Résultat	
<b>CENTRES COMMERCIAUX</b>							
<b>EUROPE DU SUD</b>	Revenus locatifs	807,3	–	807,3	776,4	–	776,4
	Charges nettes d'exploitation	(112,8)	–	(112,8)	(81,0)	–	(81,0)
	<b>Loyers nets</b>	<b>694,6</b>	<b>–</b>	<b>694,6</b>	<b>695,4</b>	<b>–</b>	<b>695,4</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	36,8	(42,8)	(6,0)	29,1	65,8	94,8
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	(38,1)	(38,1)	–	(4,3)	(4,3)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(839,8)	(839,8)	–	(144,4)	(144,4)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	(183,8)	(183,8)	–	–	–
	<b>Résultat Centres Commerciaux Europe du Sud</b>	<b>731,4</b>	<b>(1 104,6)</b>	<b>(373,2)</b>	<b>724,4</b>	<b>(82,9)</b>	<b>641,5</b>
	Revenus locatifs	782,3	–	782,3	860,4	–	860,4
	Charges nettes d'exploitation	(247,0)	–	(247,0)	(281,6)	–	(281,6)
<b>Loyers nets</b>	<b>535,3</b>	<b>–</b>	<b>535,3</b>	<b>578,8</b>	<b>–</b>	<b>578,8</b>	
<b>ÉTATS-UNIS</b>	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	(25,4)	(25,4)	0,6	(30,6)	(30,1)
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	9,9	9,9	–	(23,0)	(23,0)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(689,4)	(689,4)	–	(711,9)	(711,9)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
	<b>Résultat Centres Commerciaux États-Unis</b>	<b>535,3</b>	<b>(704,9)</b>	<b>(169,6)</b>	<b>579,4</b>	<b>(765,5)</b>	<b>(186,2)</b>
	Revenus locatifs	541,2	–	541,2	495,5	–	495,5
Charges nettes d'exploitation	(54,3)	–	(54,3)	(40,7)	–	(40,7)	
<b>Loyers nets</b>	<b>486,8</b>	<b>–</b>	<b>486,8</b>	<b>454,8</b>	<b>–</b>	<b>454,8</b>	
<b>EUROPE CENTRALE ET DE L'EST</b>	Contribution des sociétés mises en équivalence	49,5	(19,3)	30,2	32,9	22,5	55,4
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	0,8	0,8	–	7,6	7,6
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(352,7)	(352,7)	–	(260,9)	(260,9)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	(58,3)	(58,3)	–	–	–
	<b>Résultat Centres Commerciaux Europe centrale et de l'Est</b>	<b>536,4</b>	<b>(429,5)</b>	<b>106,9</b>	<b>487,7</b>	<b>(230,7)</b>	<b>256,9</b>
	Revenus locatifs	210,2	–	210,2	212,2	–	212,2
Charges nettes d'exploitation	(30,5)	–	(30,5)	(36,7)	–	(36,7)	
<b>Loyers nets</b>	<b>179,7</b>	<b>–</b>	<b>179,7</b>	<b>175,6</b>	<b>–</b>	<b>175,6</b>	
<b>EUROPE DU NORD</b>	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	1,4	1,4	–	12,9	12,9
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(238,1)	(238,1)	–	(53,0)	(53,0)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
	<b>Résultat Centres Commerciaux Europe du Nord</b>	<b>179,7</b>	<b>(236,6)</b>	<b>(56,9)</b>	<b>175,6</b>	<b>(40,1)</b>	<b>135,5</b>
<b>ROYAUME-UNI</b>	Revenus locatifs	233,1	–	233,1	198,4	–	198,4
	Charges nettes d'exploitation	(98,7)	–	(98,7)	(82,2)	–	(82,2)
	<b>Loyers nets<sup>(b)</sup></b>	<b>134,4</b>	<b>–</b>	<b>134,4</b>	<b>116,3</b>	<b>–</b>	<b>116,3</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(24,4)	(24,4)	–	(145,7)	(145,7)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
<b>Résultat Centres Commerciaux Royaume-Uni</b>	<b>134,4</b>	<b>(24,4)</b>	<b>110,0</b>	<b>116,3</b>	<b>(145,7)</b>	<b>(29,4)</b>	
<b>TOTAL RÉSULTAT CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>2 117,2</b>	<b>(2 500,0)</b>	<b>(382,8)</b>	<b>2 083,4</b>	<b>(1 265,1)</b>	<b>818,3</b>	

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

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

(b) Suite au changement de classification d'un immeuble de commerces à bureaux, les données 2022 ont été retraitées de 3,4 M€.

## 4.2 Autres informations

4.

Résultat net par activité au format proportionnel (M€)	2023			2022			
	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(a)</sup>	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(a)</sup>	Résultat	
<b>BUREAUX &amp; AUTRES</b>							
FRANCE	Revenus locatifs	70,3	–	70,3	58,7	–	58,7
	Charges nettes d'exploitation	(4,5)	–	(4,5)	(5,2)	–	(5,2)
	<b>Loyers nets</b>	<b>65,8</b>	<b>–</b>	<b>65,8</b>	<b>53,5</b>	<b>–</b>	<b>53,5</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	(0,1)	(2,9)	(3,0)	(0,2)	7,2	7,1
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	(5,4)	(5,4)	–	(0,3)	(0,3)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(334,0)	(334,0)	–	(123,7)	(123,7)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
<b>Résultat Bureaux France</b>	<b>65,7</b>	<b>(342,3)</b>	<b>(276,6)</b>	<b>53,3</b>	<b>(116,8)</b>	<b>(63,5)</b>	
AUTRES PAYS	Revenus locatifs	27,5	–	27,5	28,1	–	28,1
	Charges nettes d'exploitation	(9,4)	–	(9,4)	(8,4)	–	(8,4)
	<b>Loyers nets<sup>(b)</sup></b>	<b>18,1</b>	<b>–</b>	<b>18,1</b>	<b>19,7</b>	<b>–</b>	<b>19,7</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	0,1	0,1	–	0,3	0,3
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(86,8)	(86,8)	–	(96,0)	(96,0)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
<b>Résultat Bureaux autres pays</b>	<b>18,1</b>	<b>(86,7)</b>	<b>(68,7)</b>	<b>19,7</b>	<b>(95,7)</b>	<b>(76,1)</b>	
<b>TOTAL RÉSULTAT BUREAUX</b>	<b>83,8</b>	<b>(429,0)</b>	<b>(345,2)</b>	<b>73,0</b>	<b>(212,5)</b>	<b>(139,5)</b>	
<b>CONGRÈS &amp; EXPOSITIONS</b>							
FRANCE	Revenus locatifs	201,1	–	201,1	202,6	–	202,6
	Charges nettes d'exploitation	(105,7)	–	(105,7)	(70,3)	–	(70,3)
	<b>Loyers nets</b>	<b>95,4</b>	<b>–</b>	<b>95,4</b>	<b>132,3</b>	<b>–</b>	<b>132,3</b>
	<b>Résultat opérationnel sur sites</b>	<b>37,2</b>	<b>–</b>	<b>37,2</b>	<b>57,9</b>	<b>–</b>	<b>57,9</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	(0,9)	(0,4)	(1,2)	–	–	–
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(99,3)	(99,3)	–	(69,7)	(69,7)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
<b>TOTAL RÉSULTAT CONGRÈS &amp; EXPOSITIONS</b>	<b>131,7</b>	<b>(99,6)</b>	<b>32,1</b>	<b>190,2</b>	<b>(69,7)</b>	<b>120,5</b>	
Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets	30,9	–	30,9	32,1	–	32,1	
Résultat net des autres services	39,9	–	39,9	44,8	(0,0)	44,8	
Dépréciation de l'écart d'acquisition correspondant à l'activité de services immobiliers	–	–	–	–	–	–	
Frais généraux	(199,4)	–	(199,4)	(210,7)	–	(210,7)	
Frais de développement	(4,7)	–	(4,7)	(3,7)	–	(3,7)	
Coûts d'acquisition et autres coûts	–	(8,9)	(8,9)	–	2,6	2,6	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT AMORTISSEMENT ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS</b>	<b>2 199,3</b>	<b>(3 037,5)</b>	<b>(838,2)</b>	<b>2 209,0</b>	<b>(1 544,7)</b>	<b>664,2</b>	
Amortissement et dépréciation des actifs corporels et incorporels	(51,5)	(18,6)	(70,1)	(57,2)	(14,9)	(72,1)	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>	<b>2 147,8</b>	<b>(3 056,1)</b>	<b>(908,3)</b>	<b>2 151,8</b>	<b>(1 559,7)</b>	<b>592,1</b>	
Résultat des sociétés non consolidées	2,9	–	2,9	4,3	–	4,3	
Résultat financier	(484,5)	(381,9)	(866,4)	(524,1)	283,1	(241,0)	
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>1 666,3</b>	<b>(3 438,0)</b>	<b>(1 771,7)</b>	<b>1 632,0</b>	<b>(1 276,6)</b>	<b>355,4</b>	
Impôt sur les sociétés	(80,6)	73,6	(7,0)	(66,6)	(0,3)	(66,9)	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 585,7</b>	<b>(3 364,4)</b>	<b>(1 778,7)</b>	<b>1 565,4</b>	<b>(1 276,9)</b>	<b>288,5</b>	
Participations ne donnant pas le contrôle	(176,8)	326,3	149,6	(226,0)	115,7	(110,3)	
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE ATTRIBUABLE AUX PORTEURS D'ACTION JUMELÉES</b>	<b>1 408,9</b>	<b>(3 038,0)</b>	<b>(1 629,1)</b>	<b>1 339,3</b>	<b>(1 161,1)</b>	<b>178,2</b>	

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

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

(b) Suite au changement de classification d'un immeuble de commerces à bureaux, les données 2022 ont été retraitées de 3,4 M€.

# CHAPITRE 5

## ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023

<b>5.1</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>337</b>
5.1.1	État du résultat global consolidé	338
5.1.2	État de la situation financière consolidée	340
5.1.3	État des flux de trésorerie consolidés	341
5.1.4	État de variation des capitaux propres consolidés	342
<b>5.2</b>	<b>NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>343</b>
<b>5.3</b>	<b>COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>422</b>
5.3.1	Bilan au 31 décembre 2023	422
5.3.2	Compte de résultat au 31 décembre 2023	423
5.3.3	Ventilation bilan et compte de résultat par établissement	424
<b>5.4</b>	<b>NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX</b>	<b>425</b>
<b>5.5</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>456</b>
<b>5.6</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>462</b>
<b>5.7</b>	<b>RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>467</b>
<b>5.8</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>469</b>
5.8.1	Information sur les délais de paiement et d'encaissement	469
5.8.2	Information sur les résultats des cinq derniers exercices de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE	471

Le 5 février 2024, le Directoire a arrêté les états financiers consolidés d'Unibail-Rodamco-Westfield SE (URW SE) pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, et le Conseil de Surveillance a autorisé leur publication le 8 février 2024.

Ces comptes consolidés seront soumis pour approbation à l'Assemblée Générale des Actionnaires prévue le 30 avril 2024.

## 5.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

## 5. 5.1 États financiers consolidés

## 5.1.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

État du résultat global consolidé (ME)	Notes	2023	2022
Revenus locatifs	4.2.1/4.4.1	2 322,1	2 231,3
Charges du foncier	4.2.1/4.4.2	(37,7)	(38,3)
Charges locatives refacturées	4.2.1/4.4.2	364,8	320,5
Charges locatives refacturables	4.2.1/4.4.2	(424,1)	(384,6)
Charges sur immeubles	4.2.1/4.4.2	(431,8)	(353,3)
Charges nettes d'exploitation		(528,7)	(455,7)
<b>Loyers nets</b>		<b>1 793,4</b>	<b>1 775,6</b>
Revenus de développement immobilier et de gestion de projets		90,0	162,1
Charges de développement immobilier et de gestion de projets		(59,0)	(130,0)
<b>Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets</b>	<b>4.4.4</b>	<b>30,9</b>	<b>32,1</b>
Revenus des services immobiliers et autres activités		284,1	289,9
Dépenses liées aux services immobiliers et autres activités		(226,1)	(211,8)
<b>Résultat net des services immobiliers et autres activités</b>	<b>4.2.1/4.4.3</b>	<b>58,0</b>	<b>78,0</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(169,6)	(51,8)
Intérêts sur créances		48,8	31,0
<b>Contribution des sociétés mises en équivalence</b>	<b>6.2</b>	<b>(120,8)</b>	<b>(20,8)</b>
Frais de structure		(199,3)	(210,4)
Amortissements des biens d'exploitation		(31,9)	(32,4)
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>4.4.5</b>	<b>(231,2)</b>	<b>(242,8)</b>
<b>Coûts d'acquisition et autres coûts</b>	<b>4.4.6</b>	<b>(8,9)</b>	<b>2,6</b>
Revenus des cessions d'actifs de placement		356,5	1 046,4
Valeur comptable des actifs cédés		(366,8)	(1 015,5)
<b>Résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle<sup>(1)</sup></b>	<b>3.4.2</b>	<b>(10,3)</b>	<b>30,9</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs		239,4	403,6
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs		(2 485,4)	(1 514,2)
<b>Solde net des ajustements de valeurs</b>	<b>5.5</b>	<b>(2 246,0)</b>	<b>(1 110,6)</b>
<b>Dépréciation d'écart d'acquisition</b>	<b>5.4</b>	<b>(234,0)</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>		<b>(968,9)</b>	<b>545,0</b>
<b>Résultat des sociétés non consolidées</b>		<b>3,0</b>	<b>4,3</b>
Produits financiers		558,5	245,3
Charges financières		(994,6)	(719,3)
Coût de l'endettement financier net	7.2.1	(436,1)	(474,0)
Ajustement de valeur des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	7.2.2	-	0,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés, dettes et impact de change	7.2.2	(370,0)	275,0
Actualisation des dettes	7.2.2	0,8	0,6
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>		<b>(1 771,2)</b>	<b>351,2</b>
Impôt sur les sociétés	8.2	(7,4)	(62,7)
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>(1 778,7)</b>	<b>288,5</b>
<b>Résultat net de la période attribuable aux :</b>			
• Détenteurs d'Actions Jumelées		(1 629,1)	178,2
• Participations externes ne donnant pas le contrôle	3.5.2	(149,6)	110,3
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>(1 778,7)</b>	<b>288,5</b>
<b>Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées analysé par montants attribuables aux :</b>			
• membres d'Unibail-Rodamco-Westfield SE		(1 265,6)	269,2
• membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.		(363,5)	(91,0)
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE ATTRIBUABLE AUX DÉTENTEURS D'ACTIONS JUMELÉES</b>		<b>(1 629,1)</b>	<b>178,2</b>
Nombre moyen d'actions (non dilué)	12.2	138 965 717	138 717 455
Résultat net global (Part des détenteurs d'Actions Jumelées)		(1 629,1)	178,2
<b>Résultat net de la période par action (Part des détenteurs d'Actions Jumelées) (€)</b>		<b>(11,72)</b>	<b>1,28</b>
Résultat net global retraité (Part des détenteurs d'Actions Jumelées) <sup>(2)</sup>		(1 629,1)	177,9
Nombre moyen d'actions (dilué)	12.2	139 886 062	139 450 787
<b>Résultat net dilué de la période par action (Part des détenteurs d'Actions Jumelées dilué) (€)<sup>(3)</sup></b>		<b>(11,72)</b>	<b>1,28</b>

État du résultat global consolidé (M€)	Notes	2023	2022
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>(1 778,7)</b>	<b>288,5</b>
Écarts de change résultant de la conversion des états financiers de filiales étrangères et investissements nets dans ces filiales		(161,8)	125,2
<b>Autres éléments du résultat global qui pourront être reclassés en résultat net</b>		<b>(161,8)</b>	<b>125,2</b>
Avantages accordés au personnel		(0,1)	2,0
Juste valeur des actifs financiers		1,1	(9,3)
<b>Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net</b>		<b>1,0</b>	<b>(7,3)</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL<sup>(4)</sup></b>		<b>(160,7)</b>	<b>117,9</b>
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL</b>		<b>(1 939,4)</b>	<b>406,4</b>
Résultat net des participations externes ne donnant pas le contrôle		(149,6)	109,9
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL (DÉTENTEURS D'ACTIONS JUMELÉES)</b>		<b>(1 789,8)</b>	<b>296,5</b>

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

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

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

(4) Le montant est net en cas d'impôt.



## 5. 5.1 États financiers consolidés

## 5.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

État de la situation financière consolidée  
(ME)

	Notes	Dec. 31, 2023	Dec. 31, 2022
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>46 621,4</b>	<b>50 177,5</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>5.1</b>	<b>37 318,2</b>	<b>38 993,4</b>
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		36 912,8	37 830,8
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>		405,4	1 162,6
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6.2	6 980,3	7 927,1
Autres actifs corporels	5.2.2	113,0	137,3
Écarts d'acquisition	5.4.2	845,2	1 079,2
Actifs incorporels	5.3.2	829,6	820,5
Actifs financiers	7.3.1	260,0	365,2
Impôts différés actifs	8.3	24,4	23,8
Dérivés à la juste valeur	7.4	250,7	831,0
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>6 956,7</b>	<b>4 458,5</b>
Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	5.1	204,5	–
Stocks		35,3	44,4
Clients et comptes rattachés	7.5.3	506,5	463,9
Créances fiscales		196,6	174,9
Autres créances		511,5	446,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.3.7	5 502,3	3 329,1
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>53 578,1</b>	<b>54 636,0</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées</b>		<b>15 385,7</b>	<b>17 188,7</b>
Capital		695,2	693,8
Primes d'émission		13 491,1	13 487,3
Réserves consolidées		2 852,8	2 692,0
Réserves de couverture et de change		(24,3)	137,4
Résultat consolidé		(1 629,1)	178,2
• <b>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield S.E.</b>		<b>16 066,6</b>	<b>17 478,4</b>
• <b>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.</b>		<b>(680,9)</b>	<b>(289,7)</b>
Titres hybrides		1 821,1	1 988,5
Participations externes ne donnant pas le contrôle		3 560,5	3 771,1
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>20 767,3</b>	<b>22 948,2</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>28 973,7</b>	<b>29 002,7</b>
Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	3.5.1	28,0	39,4
Part non courante des emprunts et dettes financières	7.3.7	25 082,6	24 778,2
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location	7.3.3	921,0	843,3
Dérivés à la juste valeur	7.4	796,3	1 097,4
Impôts différés passifs	8.3	1 781,9	1 828,8
Part non courante des provisions	9	64,3	67,7
Dépôts et cautionnements reçus		242,1	218,2
Dettes sur investissements		24,6	39,1
Autres dettes non courantes		32,9	90,6
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>3 837,1</b>	<b>2 685,1</b>
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente		–	–
Part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	3.5.1	4,8	5,4
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>		<b>1 156,0</b>	<b>1 147,2</b>
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		245,0	240,5
<i>Dettes sur immobilisations</i>		474,0	411,3
<i>Autres dettes d'exploitation</i>		437,0	495,4
Autres dettes courantes	10	738,3	718,2
Part courante des emprunts et dettes financières	7.3.7	1 835,5	725,7
Part courante des emprunts liés à des contrats de location	7.3.3	56,0	55,6
Part courante des provisions	9	46,5	33,0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>53 578,1</b>	<b>54 636,0</b>

### 5.1.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

État des flux de trésorerie consolidés (M€)	Notes	2023	2022
<b>Activités opérationnelles</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>(1 778,7)</b>	<b>288,5</b>
Amortissements et provisions <sup>(1)</sup>		49,3	15,1
Dépréciation d'écart d'acquisition		234,0	–
Variations de valeur sur les immeubles	5.5	2 246,0	1 110,6
Variations de valeur sur les instruments financiers		369,2	(275,9)
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		18,9	17,8
Plus et moins-values sur cessions d'actifs <sup>(2)</sup>		10,3	(30,9)
Quote-part de résultat de sociétés mises en équivalence	6.2	169,6	51,8
Intérêts sur créances	6.2	(48,8)	(31,0)
Dividendes de sociétés non consolidées		(2,9)	(4,3)
Coût de l'endettement financier net	7.2.1	436,1	474,0
Charge d'impôt		7,4	62,7
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>1 710,4</b>	<b>1 678,4</b>
Intérêts sur créances		48,8	31,0
Dividendes et remontées de résultat de sociétés non consolidées ou mises en équivalence <sup>(3)</sup>		414,3	662,1
Impôt versé		(73,4)	(64,7)
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation		(43,6)	129,4
<b>Total des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>		<b>2 056,5</b>	<b>2 436,2</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
<b>Secteur des activités de foncière</b>			
<b>Secteur des activités de foncière</b>		<b>(785,5)</b>	<b>297,0</b>
Acquisitions de filiales, nettes de la trésorerie acquise	3.4.1	(72,6)	–
Décassements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers	5.6	(1 181,0)	(904,8)
Remboursement de financement immobilier		64,5	25,5
Nouveau financement immobilier		(118,8)	(143,3)
Cessions de titres	3.4.2	223,6	734,1
Cessions d'immeubles de placement	3.4.2	298,8	585,5
<b>Investissements financiers</b>		<b>(5,9)</b>	<b>(16,2)</b>
Acquisitions d'actifs financiers		(9,4)	(17,2)
Remboursement d'immobilisations financières		3,5	1,0
Variation d'immobilisations financières		–	–
<b>Total des flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>		<b>(791,4)</b>	<b>280,8</b>
<b>Activités de financement</b>			
Augmentation de capital de la société mère		5,1	4,6
Augmentation de capital des actionnaires minoritaires		27,2	–
Titres hybrides		(174,7)	–
Distribution aux actionnaires de la société mère	12.3	–	–
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées		(83,0)	(76,2)
Coupon sur titres hybrides		(58,7)	(48,1)
Nouveaux emprunts et dettes financières	7.3.3	2 409,3	908,8
Remboursements d'emprunts et de dettes financières	7.3.3	(769,2)	(1 879,0)
Produits financiers	7.2.1	528,1	261,5
Charges financières	7.2.1	(989,2)	(690,0)
Autres flux liés aux opérations de financement	7.3.6	(29,5)	(124,4)
<b>Total des flux de trésorerie provenant des opérations de financement</b>		<b>865,4</b>	<b>(1 642,8)</b>
<b>Variation des liquidités et équivalents au cours de la période</b>		<b>2 130,5</b>	<b>1 074,2</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>		<b>3 321,2</b>	<b>2 239,7</b>
<b>Effet des variations de taux de change sur la trésorerie</b>		<b>44,4</b>	<b>7,3</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>7.3.7</b>	<b>5 496,1</b>	<b>3 321,2</b>

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

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

(3) En 2023 et 2022, cette ligne comprend respectivement 80,5 M€ et 343,2 M€ de distributions réalisées par des sociétés US consolidées par mise en équivalence, suite à la cession de leurs actifs.

## 5. 5.1 États financiers consolidés

## 5.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

État de variation des capitaux propres consolidés (M€)	Capital	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves de couverture et de change <sup>(1)</sup>	Résultats consolidés	Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'actions jumelées	Titres hybrides <sup>(2)</sup>	Participations externes ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>Capitaux Propres au 31/12/2021</b>	<b>693,0</b>	<b>13 483,6</b>	<b>3 710,4</b>	<b>12,2</b>	<b>(972,1)</b>	<b>16 927,1</b>	<b>1 988,5</b>	<b>3 458,1</b>	<b>22 373,7</b>
Résultat net de la période	-	-	-	-	178,2	178,2	-	110,3	288,5
Autres éléments du résultat global	-	-	(6,9)	125,2	-	118,3	-	(0,4)	117,9
<b>Résultat net global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6,9)</b>	<b>125,2</b>	<b>178,2</b>	<b>296,5</b>	<b>-</b>	<b>109,9</b>	<b>406,4</b>
Affectation du résultat	-	-	(972,1)	-	972,1	-	-	-	-
Dividendes afférents à 2021	-	-	-	-	-	-	-	(76,2)	(76,2)
Options de souscription d'actions et PEE	0,8	3,7	-	-	-	4,5	-	-	4,5
Coût des paiements en actions	-	-	18,0	-	-	18,0	-	-	18,0
Coupon sur titres hybrides	-	-	(48,1)	-	-	(48,1)	-	-	(48,1)
Transactions avec des participations externes ne donnant pas le contrôle	-	-	(10,6)	-	-	(10,6)	-	279,3	268,7
Variation de périmètre et autres mouvements	-	-	1,3	-	-	1,3	-	-	1,3
<b>Capitaux Propres au 31/12/2022</b>	<b>693,8</b>	<b>13 487,3</b>	<b>2 692,0</b>	<b>137,4</b>	<b>178,2</b>	<b>17 188,7</b>	<b>1 988,5</b>	<b>3 771,1</b>	<b>22 948,2</b>
Résultat net de la période	-	-	-	-	(1 629,1)	(1 629,1)	-	(149,6)	(1 778,7)
Autres éléments du résultat global	-	-	1,0	(161,8)	-	(160,7)	-	-	(160,7)
<b>Résultat net global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>(161,8)</b>	<b>(1 629,1)</b>	<b>(1 789,8)</b>	<b>-</b>	<b>(149,6)</b>	<b>(1 939,4)</b>
Affectation du résultat	-	-	178,2	-	(178,2)	-	-	-	-
Dividendes afférents à 2022	-	-	-	-	-	-	-	(83,1)	(83,1)
Options de souscription d'actions et PEE	1,4	3,8	-	-	-	5,2	-	-	5,2
Coût des paiements en actions	-	-	18,9	-	-	18,9	-	-	18,9
Titres hybrides	-	-	(7,3)	-	-	(7,3)	(167,4)	-	(174,7)
Coupon sur titres hybrides	-	-	(58,7)	-	-	(58,7)	-	-	(58,7)
Transactions avec des participations externes ne donnant pas le contrôle	-	-	2,6	-	-	2,6	-	20,4	23,0
Variation de périmètre et autres mouvements	-	-	26,1	-	-	26,1	-	1,7	27,8
<b>Capitaux Propres au 31/12/2023</b>	<b>695,2</b>	<b>13 491,1</b>	<b>2 852,8</b>	<b>(24,3)</b>	<b>(1 629,1)</b>	<b>15 385,7</b>	<b>1 821,1</b>	<b>3 560,5</b>	<b>20 767,3</b>

(1) La réserve de change est utilisée pour comptabiliser les différences de change liées à la conversion des états financiers de filiales étrangères. La réserve de couverture est utilisée pour enregistrer l'effet de la couverture d'investissement net des opérations à l'étranger. En 2023, un montant de -51,6 M€ a été comptabilisé en « autres éléments du résultat global » au titre de la couverture d'investissement net des opérations à l'étranger.

(2) En 2018, URW a émis 2 000 M€ de titres hybrides qui sont des instruments super subordonnés perpétuels assortis d'une option de report du paiement des coupons et sont comptabilisés en capitaux propres. En conséquence de cette offre d'échange et du remboursement de 155,2 M€ le 3 juillet 2023, les instruments hybrides du Groupe ont diminué de 2 000 M€ à 1 845 M€, et comprennent les tranches suivantes :

- 100 M€ Hybrid Perp NC23 avec un coupon à 5,14 % ;
- 750 M€ Hybrid Perp NC26 avec un coupon à 2,875 % et une première période de non call jusqu'en 2026 ; et
- 995 M€ Hybrid Perp NC28 avec un coupon de 7,25 % et une première période de non call jusqu'en 2028.

## 5.2 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

<b>NOTE 1. FAITS MARQUANTS</b>	<b>344</b>	<b>NOTE 7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>390</b>
1.1 Faits marquants de l'exercice 2023	344	7.1 Principes comptables	390
1.2 Acquisitions/cessions en 2022	345	7.2 Résultat financier	392
<b>NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES</b>	<b>347</b>	7.3 Actifs et passifs financiers	393
2.1 Référentiel IFRS	347	7.4 Instruments de couverture	399
2.2 Estimations et hypothèses	347	7.5 Gestion des risques financiers	400
2.3 Changements et risques climatiques	348	7.6 Risque de marché	401
<b>NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>350</b>	7.7 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	404
3.1 Principes comptables	350	<b>NOTE 8. IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>407</b>
3.2 Consolidation d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.	351	8.1 Principes comptables	407
3.3 Description des principaux par tenariats contrôlés	351	8.2 Impôt sur les sociétés	408
3.4 Acquisitions et cessions de sociétés	353	8.3 Impôts différés	409
3.5 Titres de participation ne donnant pas le contrôle et engagements d'achat de titres de participation ne donnant pas le contrôle	354	<b>NOTE 9. PROVISIONS</b>	<b>410</b>
3.6 Description des activités conjointes significatives	354	<b>NOTE 10. AUTRES DETTES COURANTES</b>	<b>410</b>
<b>NOTE 4. RÉSULTAT NET RÉCURRENT ET INFORMATIONS SECTORIELLES</b>	<b>355</b>	<b>NOTE 11. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES CONSENTIS AU PERSONNEL</b>	<b>411</b>
4.1 Principes comptables	355	11.1 Effectifs	411
4.2 États financiers consolidés en méthode proportionnelle	356	11.2 Frais de personnel	411
4.3 Définition du Résultat Net Récurrent	358	11.3 Avantages accordés au personnel	411
4.4 Résultat net par activité en proportionnelle	359	<b>NOTE 12. CAPITAL ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES</b>	<b>416</b>
4.5 Autres informations sectorielles en proportionnelle	366	12.1 Gestion du risque de capital	416
<b>NOTE 5. MMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, ÉCARTS D'ACQUISITION</b>	<b>371</b>	12.2 Nombre d'actions composant le capital	416
5.1 Immeubles de placement	371	12.3 Distribution de dividendes	417
5.2 Actifs corporels	377	<b>NOTE 13. ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>	<b>417</b>
5.3 Actifs incorporels	378	13.1 Engagements donnés	417
5.4 Écarts d'acquisition	380	13.2 Engagements reçus	419
5.5 Solde net des ajustements de valeurs	383	13.3 Passifs éventuels	419
5.6 Décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers (état des flux de trésorerie consolidés)	383	<b>NOTE 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE</b>	<b>419</b>
<b>NOTE 6. TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>384</b>	<b>NOTE 15. LISTE DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES</b>	<b>420</b>
6.1 Principes comptables	384	<b>NOTE 16. RELATIONS AVEC LES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>421</b>
6.2 Évolution des titres et investissements dans les sociétés comptabilisées par mise en équivalence	384		
6.3 Coentreprises	385		
6.4 Entités associées	388		
6.5 Transaction avec les parties liées (coentreprises et entreprises associées)	389		

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**NOTE 1. FAITS MARQUANTS****1.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023****1.1.1 CESSIONS EN 2023****CESSION DE WESTFIELD NORTH COUNTY**

Le 1<sup>er</sup> février 2023, le Groupe a finalisé la cession de son bail à construction sur Westfield North County situé à Escondido en Californie, à Bridge Group Investments et Steerpoint Capital, transférant de manière effective la propriété et le management de l'actif. Le prix de cession de 57 M\$ (à 100 %, part URW de 55 %) pour cet actif, dont la durée restante du bail à construction est de 30 ans, reflète la valeur de l'actif dans les comptes au 31 décembre 2022.

**CESSION DE WESTFIELD BRANDON**

Le 25 mai 2023, URW a réalisé la cession du centre commercial Westfield Brandon aux États-Unis. Le prix de cession de 220 M\$ (part URW de 100 %) reflète un rendement initial net de 10 % et une décote de 4,4 % par rapport à la dernière valeur d'expertise.

**CESSION DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX « V »**

Le 25 mai 2023, le Groupe a annoncé la cession de l'immeuble de bureaux « V » en France. Le prix de cession de 95 M€ est en ligne avec la dernière valeur d'expertise, offre un TRI à 2 chiffres et un rendement initial net de 5,7 %.

**CESSION D'UNE PARTICIPATION DE 50% DANS L'HÔTEL SALOMON DE ROTHSCHILD**

Le 4 juillet 2023, le Groupe a cédé une participation de 50% dans l'Hôtel Salomon de Rothschild. Après cette opération, l'actif est comptabilisé par mise en équivalence.

**CESSION DE WESTFIELD MISSION VALLEY**

Le 21 juillet 2023, le Groupe a finalisé la cession des centres commerciaux Westfield Mission Valley à San Diego, Californie, pour un montant total de 290 M\$ (à 100 %, part URW de 42 %), incluant les cessions de Westfield Mission Valley "East" à Lowe Enterprises and Real Capital Solutions, et de Westfield Mission Valley "West" à Sunbelt Investment Holdings Inc. La transaction reflète un rendement initial combiné de 8,5 % sur les loyers en place et une décote de 12 % par rapport à la dernière valeur d'expertise.

**CESSION DE WESTFIELD VALENCIA**

Le 4 septembre 2023, le Groupe a finalisé la cession de Westfield Valencia Town Center, situé à Santa Clarita en Californie, à Centennial Real Estate pour une valeur totale de 199 M\$ (à 100 %, part URW de 50 %), supérieure au montant de la dette de 195 M\$ (à 100 %, part URW de 50 %) sur cet actif. La valeur de la transaction reflète une décote de moins de 3 % par rapport à la dernière valeur d'expertise.

**CESSION DE POLYGONE RIVIERA**

Le 18 octobre 2023, le Groupe a finalisé la cession de Polygone Riviera à FREY, une société immobilière spécialisée dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air en Europe, pour un prix de cession net de 272,3 M€ représentant une décote de moins de 4 % par rapport à la dernière valeur d'expertise.

**CESSION DE NOVOTEL CONFLUENCE À LYON**

Le 31 octobre 2023, le Groupe a finalisé la cession de Novotel Confluence, situé à Lyon, à un investisseur hôtelier. Le prix de cession net reflète une prime de +21,2 % par rapport à la dernière valeur d'expertise.

Les résultats de cession des transactions ci-dessus ont été comptabilisés dans l'État du résultat global consolidé :

- Pour les actifs en intégration globale, le Résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle s'élève à -10,3 M€, et comprend 36,4 M€ de cessions d'actifs et -46,7 M€ de cessions de sociétés ;
- Pour les actifs en mise en équivalence, la part d'URW dans le résultat de cession de -4,8 M€ est enregistrée dans la Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence.

**1.1.2 ACTIFS AUX ÉTATS-UNIS EN COURS DE SAISIE**

Le 26 octobre 2023, San Francisco Centre a été mis en saisie. Le Groupe a perdu le contrôle de l'actif (valeur de l'actif de 301 M\$ au 30 juin 2023) et les sociétés qui le détenaient ont donc été déconsolidées avec la dette qui lui était allouée (340 M\$).

**1.1.3 ACQUISITIONS EN 2023**

Le 21 avril 2023, URW a finalisé l'acquisition de la part résiduelle de 50 % dans le partenariat Croydon à un prix conforme à la dernière évaluation de l'actif, pour un site incluant une parcelle de 10 hectares qui comprend les centres commerciaux Whitgift et Centrale ainsi que des façades commerciales de grandes rues, des immeubles de bureaux et des parkings sur plusieurs niveaux au cœur de la zone désignée « *GLA Opportunity Area* » dans le sud de Londres.

Ainsi, la méthode de consolidation du partenariat Croydon est passée de la mise en équivalence (avant l'acquisition) à l'intégration globale.

La comptabilisation de l'acquisition a été basée sur 100 % de l'actif, correspondant à la participation de 50 % acquise et à la participation réévaluée de 50 % antérieurement détenue, et a conduit à un impact positif de 3,3 M€ (2,9 M£) enregistré dans le solde net des ajustements de valeur dans l'état du résultat global consolidé.

### 1.1.4 LISTING EURONEXT

Suite à la demande faite par Unibail-Rodamco-Westfield Group (URW) auprès d'Euronext comme annoncé le 9 février 2023, le Groupe a obtenu l'approbation par *Euronext Listing Board* le 28 février 2023 du changement de son marché de référence d'Euronext Amsterdam vers Euronext Paris et du retrait de la cote des Actions Jumelées URW d'Euronext Amsterdam, afin de maintenir une seule cotation sur Euronext Paris.

En application du *timing* validé par Euronext :

- Le changement du marché de référence d'Euronext Amsterdam vers Euronext Paris a été effectif le 14 avril 2023 ;
- Le dernier jour de négociation sur Euronext Amsterdam a été le 27 avril 2023 ; et
- Le retrait de la cote d'Euronext Amsterdam a été effectif le 28 avril 2023.

### 1.1.5 OFFRE D'ÉCHANGE SUR L'INSTRUMENT HYBRIDE PERP-NC 2023

Le 20 juin 2023, le Groupe a lancé une offre d'échange *any-and-all par-for-par* sur ses titres hybrides Perp-NC 23 de 1,25 Md€ (« Anciennes obligations ») contre une combinaison de (i) nouveaux titres hybrides Perp-NC28 libellées en euros avec un coupon de 7,25 % (« nouvelles obligations ») et (ii) un montant en numéraire. Les conditions générales des nouvelles obligations prévoient une option d'achat par l'émetteur en 2028.

Inédite pour un émetteur *Corporate*, l'offre d'échange a été réalisée avec succès le 26 juin 2023<sup>(1)</sup> avec un taux de participation de 92 % correspondant à :

- 1,15 Md€ d'anciennes obligations soumises pour échange de façon valide et annulées à la date de règlement le 3 juillet 2023 ;
- 995 M€ de nouvelles obligations émises à la date de règlement ; et
- 155 M€ payé en numéraire à la date de règlement (le montant en numéraire).

L'instrument super subordonné perpétuel nouvellement issu est un instrument de capitaux propres au sens d'IAS 32. En conséquence, le portefeuille global hybride du Groupe s'élève à 1 845 M€ (correspondant à une réduction de 7,8 %).

Le montant de 155 M€, ainsi que les intérêts courus de 17 M€ ont été payés à la date de règlement (3 juillet 2023).

## 1.2 ACQUISITIONS/CESSIONS EN 2022

### CESSION DE SOLNA CENTRUM

URW a réalisé le 1<sup>er</sup> février 2022 la cession de Solna Centrum à Alecta Fastigheter pour un coût total d'acquisition convenu de 272 M€. Le résultat de cession s'élève à +23,5 M€ et est inscrit dans le résultat global consolidé.

### CESSION D'UNE PARTICIPATION DE 45 % DANS LE CENTRE COMMERCIAL WESTFIELD CARRÉ SÉNART

Le 16 février 2022, URW a réalisé la cession d'une participation de 45 % dans Westfield Carré Sénart à Société Générale Assurances et BNP Paribas Cardif pour un prix de cession induit de l'actif d'environ 1,0 Md€ (à 100 %). URW a accordé aux acheteurs une garantie locative plafonnée à 13,5 M€ (à 45 %) pour une durée maximale de 3 ans à compter de la date de la transaction. La garantie locative comprend un mécanisme de récupération pour URW en cas de surperformance, limité aux paiements de garantie relatifs aux périodes précédentes. La coentreprise a mis en place un prêt hypothécaire sans recours sur 7 ans de 302 M€.

URW garde le contrôle et la gestion de l'actif, qui restera consolidé par intégration globale. En conséquence, le résultat de l'opération a été comptabilisé dans les capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées pour -11,9 M€ comprenant la valeur de la garantie locative et les coûts de transaction.

### CESSION DE 2 BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS À WESTFIELD HAMBURG

Le Groupe a cédé les droits à construire sur 2 bâtiments résidentiels à Westfield Hamburg en janvier et mars 2022 à un prix net vendeur de 51 M€. Le résultat de la cession s'élève à +€4,5 M€ et a été enregistré dans l'état du résultat global consolidé.

(1) Avec une date de règlement au 3 juillet 2023.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**CESSION DU SITE DE L'ANCIEN PROMENADE MALL**

Le 15 mars 2022, URW a annoncé la cession du site de 34 acres de l'ancien Promenade Mall, situé dans la vallée San Fernando à Los Angeles, à un groupe privé d'investisseurs pour un montant de 150 M\$ (à 100 %, part URW à 55 %), représentant une prime de 60 % par rapport à la dernière valeur d'expertise.

La société étant mise en équivalence, la part de URW dans le résultat net de cession de +19,8 M€ est comptabilisée dans la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence.

**CESSION DE GERA ARCADEN**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2022, URW a réalisé la cession de Gera Arcaden à un investisseur institutionnel pour un prix net vendeur agréé de 116 M€ (à 100 %, part URW de 51 %).

Le résultat de cession s'élève à +11,5 M€ et a été comptabilisé dans l'état du résultat global consolidé.

**CESSION D'ALMERE**

Le 7 juillet 2022, le groupe a réalisé la cession d'Almere Centrum situé aux Pays-Bas à un groupe d'investisseurs privés dirigé par UMB Group à un prix net vendeur de 155 M€ en ligne avec la dernière valeur d'expertise.

**CESSION DE CARRÉ SÉNART SHOPPING PARC**

Le 13 juillet 2022, URW a signé et conclu la vente de Carré Sénart Shopping Parc à un investisseur institutionnel français pour un prix net vendeur agréé de 120 M€, supérieur à la dernière valeur d'expertise. Le résultat de cession s'élève à +12,1 M€ et a été comptabilisé dans l'état du résultat global consolidé.

**CESSION DE WESTFIELD SANTA ANITA**

Le 25 août, le groupe a finalisé la vente de Westfield Santa Anita à Arcadia en Californie, à un investisseur immobilier commercial possédant d'autres actifs commerciaux dans le sud de la Californie.

Le prix de cession de 537,5 M\$ (à 100 %, part URW de 49 %), reflète un rendement initial net inférieur à 6 % et une décote de 10,7 % par rapport à la dernière valeur d'expertise au 31 décembre 2021.

La société étant mise en équivalence, la part de URW dans le résultat net de cession de -32,4 M€ est comptabilisée dans la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence.

**CESSION D'UNE PARTICIPATION COMPLÉMENTAIRE DE 27 % DANS AUPARK**

Le 31 août 2022, WOOD & Company, agissant comme acquéreur principal, ensemble avec son partenaire Tatra Asset Management, ont acquis 2 tranches complémentaires (« Tranches 2 et 3 ») sur la base de la valeur d'expertise au 30 juin 2022. Au 31 décembre 2022, URW détient une participation résiduelle de 13 % et exerce un contrôle conjoint sur la coentreprise qui reste comptabilisée par mise en équivalence. Les 13 % restants seront acquis, selon le calendrier préétabli, en 2024 (« Tranche 4 »).

**CESSION DE VILLENEUVE 2**

Le 30 septembre 2022, URW a réalisé la cession du centre commercial Villeneuve 2, situé dans la région de Lille, à Ceetrus. Le résultat net de cession s'élève à -17,1 M€ et a été comptabilisé dans l'état du résultat global consolidé.

**CESSION DE THE VILLAGE DANS LA VALLÉE DE SAN FERNANDO**

Le 27 décembre 2022, le Groupe a annoncé la finalisation de la cession de The Village, une destination de loisirs et shopping à ciel ouvert dans la vallée de San Fernando de Los Angeles, à Kroenke Organization. Le prix de cession de 325 M\$ (à 100 %, part URW de 55 %) reflète une décote de 10,6 % par rapport à la dernière valeur d'expertise. Le résultat net de cession s'élève à -20,9 M€ et a été comptabilisé dans la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence.

**CESSION DES CENTRES COMMERCIAUX WESTFIELD TRUMBULL ET WESTFIELD SOUTH SHORE**

Le 30 décembre 2022, le Groupe a annoncé la finalisation de la cession de Westfield Trumbull situé à Trumbull, Connecticut et Westfield South Shore situé dans le Bay Shore, New York à une société d'investissement dans l'immobilier commercial. Le prix de cession brut combiné de ces 2 actifs régionaux détenus à 100 % s'élève à 196 M\$ et est égal à leur valeur brute de marché.



## NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, URW a établi ses comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site : [http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/ifrs-financialstatements/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/ifrs-financialstatements/index_fr.htm).

### 2.1 RÉFÉRENTIEL IFRS

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

#### NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

- IFRS 17 : Contrats d'assurance, y compris amendements à IFRS 17 ; et
- Amendements à :
  - IAS 1 Présentation des états financiers et énoncé pratique en IFRS 2 : informations à fournir sur les méthodes comptables ;
  - IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition d'une estimation comptable ;
  - IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ; et
  - IFRS 17 Contrats d'assurance : première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – informations comparatives.
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Réforme fiscale internationale – Modèle de règle du Pilier 2.

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2023.

Le Groupe a appliqué l'exemption pour les amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Réforme fiscale internationale – Modèle de règle du Pilier 2.

Pilier 2 est un ensemble de règles entrant en vigueur en 2024 conçu pour garantir l'imposition minimum (15%) des revenus des groupes internationaux dans chacun des pays dans lesquels ils opèrent. Cette nouvelle réglementation prévoit l'exonération des REITs en général sous réserve de certains détails techniques. Bien que certaines clarifications soient toujours attendues, le Groupe ne s'attend raisonnablement pas à ce que l'impôt mondial ait un impact significatif sur ses activités REIT et non-REIT.

#### NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS D'APPLICATION NON OBLIGATOIRES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

Les textes suivants ont été adoptés par l'Union européenne au 31 décembre 2023, mais n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe :

- Amendements à la norme IFRS 16 : Obligation locative découlant d'une cession-bail ;
- Amendements à la norme IAS 1 Présentation des états financiers :
  - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
  - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – date effective différée ; et
  - Passifs non courants assortis de clauses restrictives.

Les textes suivants ont été publiés par l'*International Accounting Standards Board* (« IASB »), mais n'ont pas encore été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : accords de financement avec les fournisseurs ; et
- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : absence de convertibilité.

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

La réforme des pensions votée en France en 2023 n'aura pas d'impact significatif sur les comptes consolidés d'URW.

### 2.2 ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Certains montants comptabilisés dans les comptes consolidés reflètent les estimations et les hypothèses faites par la Direction dans le contexte actuel incluant une inflation plus élevée, des taux d'intérêt en hausse, une augmentation des coûts de l'énergie et des matières premières, et des perturbations dans les chaînes d'approvisionnement résultant d'un environnement géopolitique et économique instable, et les difficultés à évaluer leurs impacts et perspectives d'avenir. Dans ce contexte, la Direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, l'estimation des provisions pour clients douteux, ainsi que les tests de dépréciation de l'écart d'acquisition et des actifs incorporels.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

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

Les estimations les plus significatives sont indiquées dans les notes suivantes : pour l'évaluation des immeubles de placement en note 5.1 « Immeubles de placement », pour les immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition, respectivement en notes 5.3 « Actifs incorporels » et 5.4 « Écarts d'acquisition », pour la dépréciation des créances douteuses dans la note 7.5.3 « Risque de crédit », pour les allègements de loyers en note 4.4.1 « Revenus locatifs » et enfin, sur l'évaluation en juste valeur des instruments financiers, en note 7.4 « Instruments de couverture ». Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations. Le patrimoine locatif ainsi que les incorporels liés aux activités de Centres Commerciaux, de Bureaux & Autres et de C&E font l'objet d'expertises indépendantes. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de flux de trésorerie actuels et futurs, et appliquent des facteurs de risque, soit dans les prévisions de flux de trésorerie (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit dans les taux de rendement, d'actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur de sortie (en capitalisant le loyer de sortie).

## 2.3 CHANGEMENTS ET RISQUES CLIMATIQUES

L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ces changements font partie des priorités dans la stratégie de Développement Durable du Groupe, et forment un critère essentiel de l'analyse des risques liés au Développement Durable. URW analyse les risques physiques et de transition associés aux changements climatiques. Ces risques sont intégrés au Cadre de gestion des risques d'entreprise.

En Octobre 2023, URW a annoncé une évolution complète de la feuille de route *Better Places* en fixant des objectifs *net zero* ambitieux approuvés par le SBTi (*The Science Based Targets Initiative*) en termes de réduction des émissions de GES et en renforçant ses objectifs de performance environnementale, dans le but de développer et d'exploiter des lieux qui offrent des expériences durables et contribuent au dynamisme des territoires et de leurs habitants.

### 2.3.1 ENGAGEMENT DU GROUPE POUR ACCOMPAGNER LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE DES VILLES ET DU COMMERCE

#### UN RENFORCEMENT DES ENGAGEMENTS CLIMATIQUES

Les nouveaux engagements d'URW visent à renforcer les efforts de réduction des émissions de GES du Groupe, en introduisant des objectifs net zéro pour les Scopes 1 et 2 d'ici 2030<sup>(1)</sup> et pour les Scopes 1, 2 et 3 d'ici 2050, l'ensemble des objectifs étant approuvés par le SBTi (*The Science Based Targets Initiative*).

Le Groupe s'engage à réduire de 50 % ses émissions de GES sur les Scopes 1, 2 et 3 couvrant l'ensemble de sa chaîne de valeur d'ici à 2030, incluant un engagement de réduction de 90 % pour les Scopes 1 et 2<sup>(2)</sup>.

#### CROISSANCE DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Depuis 2021, 100 % de la consommation d'électricité d'URW provient de sources d'énergie renouvelables<sup>(3)</sup>. URW augmentera sa capacité de production d'électricité renouvelable grâce à des projets sur site et hors site. URW réduira ainsi son empreinte carbone totale tout en générant un retour sur investissement.

Le Groupe vise une capacité solaire sur site de 50 MWc d'ici 2030 en Europe (2022 : 6,4 MWc<sup>(4)</sup>), avec 27 MWc de projets en phase d'étude avancée dans 24 centres commerciaux basés dans 10 pays.

Le plan du Groupe nécessite des investissements complémentaires limités à 28 millions d'euros<sup>(5)</sup> par an sur les 7 prochaines années, grâce aux investissements annuels réguliers d'URW dans ses actifs de haute qualité. Ceci comprend 20 millions d'euros<sup>(6)</sup> d'investissements annuels, principalement dans des programmes d'efficacité énergétique et de réduction des émissions, ainsi que 8 millions d'euros<sup>(7)</sup> d'investissements annuels dans des projets de panneaux solaires déjà identifiés. Ces investissements permettront de réaliser des économies significatives, avec un effet plein en 2030 (23 millions d'euros par an et un retour sur investissement supérieur à 8 % pour les panneaux solaires).

(1) Par rapport aux niveaux de 2015, en valeur absolue. Les émissions de GES du Scope 3 d'URW incluent la construction de nouveaux projets de développement, les opérations comprenant les consommations énergétiques des locataires et le transport des visiteurs.

(2) Par rapport aux niveaux de 2015.

(3) Au niveau du Groupe, espaces communs, centres commerciaux, bureaux et C&E.

(4) Capacité installée totale en énergie renouvelable.

(5) En proportionnelle.

(6) En proportionnelle.

(7) En proportionnelle.

## UN CADRE SOLIDE EN MATIÈRE D'ENGAGEMENT DES SALARIÉS ET DE GOUVERNANCE

Le développement durable est partie intégrante de la stratégie de croissance du Groupe, des plus hauts niveaux de la gouvernance, et au cœur de la prise de décisions, particulièrement en matière d'investissements.

Les pratiques du Groupe en matière de gouvernance d'entreprise sont régulièrement reconnues, avec des scores de haut niveau auprès des agences de notation ESG telles que ISS-ESG (B+) ou Sustainalytics.

Les plans de rémunération variable à court terme et à long terme du Directoire, qui intègrent des critères de performance liés au développement durable, prendront en compte l'actualisation de la feuille de route *Better Places*. Actuellement, 10 % de la rémunération variable annuelle du Directoire et du Comité exécutif est soumise à des critères de performance en matière de développement durable, et chaque bénéficiaire dispose d'au moins un objectif ESG. 20 % de la rémunération variable de long terme, qui concerne 20 % des collaborateurs du Groupe, est liée à la performance en matière de développement durable.

### 2.3.2 IMPACT SUR LES ÉTATS FINANCIERS

Les impacts potentiels des changements et risques climatiques ont été analysés dans le contexte de la clôture des États financiers du Groupe en 2023, sur la base des faits et hypothèses mentionnés ci-dessous.

## INTÉGRATION DE L'ESG DANS LES ÉVALUATIONS D'URW

Une quantité importante d'informations relatives à plusieurs indicateurs clés de performance ESG, sur une base d'actif par actif<sup>(1)</sup>, a été mise à la disposition des évaluateurs en relation avec une nouvelle *scorecard AFREXIM ESG* établie par les principales sociétés d'évaluation, les propriétaires de centres commerciaux internationaux et quelques institutions françaises représentant un large éventail d'acteurs du marché de la location. Ces indicateurs clés de performance sont, entre autres, l'intensité de la consommation d'énergie dans les parties communes, l'obtention du label *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* (« BREEAM »), partie I et II, les résultats des études sur les risques climatiques, la production d'énergie renouvelable sur site ou la présence de chargeurs de véhicules électriques. Les experts ont examiné et pris en compte les informations fournies dans leur processus d'évaluation des actifs. Les dépenses d'investissement à réaliser au cours des 5 prochaines années dans le cadre du plan d'action énergétique défini par le Groupe (environ 100 M€ sur une base proportionnelle) ont été intégrées dans le modèle d'évaluation des actifs.

(1) Pour les centres commerciaux européens.

(2) Le *Green Financing Framework* est disponible sous : <https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~o~Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Files/Homepage/INVESTORS/Financing-Activity/Sustainable-Financing/Framework/2022/20221116-URW-Green-Financial-Framework-Brochure.ashx>.

(3) La feuille de route *Better Places* est disponible sous : <https://www.urw.com/2023-sustainability-investor-event>.

## ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

### EMPRUNTS VERTS

En 2023, 1 391 M€ de dette bancaire Corporate et lignes de crédit ont été signés, y compris :

- 300 M€ de prêts indexés sur des objectifs de développement durable avec une maturité moyenne de 2,8 ans ; et
- 1 091 M€ nouvelles lignes de crédit bilatérales indexées sur des critères de développement durable avec une maturité de 4,2 ans.

De plus, le Groupe a étendu d'un an la maturité des 3 675 M€ de lignes de crédit européennes existantes (incluant 3 200 M€ de lignes de crédit indexées sur des critères de développement durable).

Au 31 décembre 2023, le total des lignes de crédit qui portent des indicateurs verts ou durables s'élève à 4,70 Mds€, et le montant des emprunts, indexés à des objectifs de développement durable s'élève à 0,94 Md€.

### OBLIGATIONS VERTES

Le Groupe a actuellement deux dispositifs de financement vert :

- Un dispositif d'obligations vertes (*Green Financing Framework*) publié en 2014, et qui régit les deux obligations vertes émises en février 2014 et avril 2015 respectivement et qui sont encore en circulation ; et
- Un dispositif de financements vert (*Green Financing Framework* ou *Framework*), publié en novembre 2022, qui régira toutes les nouvelles obligataires à venir. Ce *Framework* établit des règles claires pour le financement et/ou le refinancement de nouveaux projets de développement éligibles et la régénération d'actifs existants. Il impose des normes plus élevées en matière de performance énergétique et de nouveaux critères d'éligibilité plus stricts.

Au 4 décembre 2023, le Groupe a renforcé ses liquidités à travers l'émission d'obligation responsable de 750 M€ avec une maturité de 7 ans et un coupon de 4,125%. Ceci marque la première émission d'emprunt obligataire responsable d'URW sur le marché obligataire Euro depuis 2015 et de sa première émission d'obligations seniors depuis mai 2021.

Les fonds provenant de l'obligation financeront ou refinanceront des actifs verts éligibles conformément au *Green Financing Framework*<sup>(2)</sup> du Groupe en 2022. Celui-ci est aligné avec la stratégie de durabilité du Groupe et sa feuille de route « *Better places* »<sup>(3)</sup> partagée avec le marché le 10 octobre 2023.

Au 31 décembre 2023, le montant résiduel des obligations responsables s'élève à 1,89 Md€.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION****3.1 PRINCIPES COMPTABLES****3.1.1 PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION**

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

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

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

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

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

**3.1.2 CONVERSION DE DEVICES ÉTRANGÈRES****SOCIÉTÉS DU GROUPE AYANT UNE MONNAIE FONCTIONNELLE DIFFÉRENTE DE LA MONNAIE DE PRÉSENTATION**

Les états financiers consolidés du Groupe sont présentés en euros. Les états financiers de chaque société du Groupe sont préparés dans

la monnaie fonctionnelle de la société. La monnaie fonctionnelle est la devise dans laquelle s'opère l'environnement économique principal de la société.

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

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

**MONNAIE FONCTIONNELLE ET DE PRÉSENTATION**

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

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

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

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

### 3.1.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

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

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

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

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

un délai de 12 mois suivant la date d'acquisition, en accord avec les principes et normes IFRS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.3 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX PARTENARIATS CONTRÔLÉS

Les partenariats contrôlés significatifs sont présentés ci-dessous.

### VIPARIS ET PROPEXPO

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

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

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

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

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

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

La société est dirigée par un gérant qui est une personne morale, société du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield. Il ne peut être révoqué sans l'agrément de ce dernier.

Il est dirigé par un Président exécutif désigné par le Groupe URW, tandis que le Vice-président désigné par la CCIR est non-exécutif.

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

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

### UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD GERMANY GMBH

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

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

Le Groupe nomme 3 membres du Conseil de surveillance d'URW Germany GmbH et CPPIB en nomme 2. Conformément à la gouvernance, le Groupe a le contrôle d'URW Germany GmbH qui est donc consolidée par intégration globale.

### CENTRE COMMERCIAL WESTFIELD PARLY 2

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

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

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

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

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

### CENTRE COMMERCIAL ET PARKING WESTFIELD FORUM DES HALLES

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

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

Ainsi, ces actifs sont consolidés par intégration globale.

### CENTRE COMMERCIAL WESTFIELD LES 4 TEMPS

L'actif est détenu à 53,3 % par le Groupe et à 46,7 % par 2 compagnies d'assurance.

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

Ainsi, cet actif est consolidé par intégration globale.

### WESTFIELD SHOPPING CITY SÜD

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

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

L'actif est ainsi consolidé par intégration globale.

### WESTFIELD CARRÉ SÉNART

L'actif est détenu à 55 % par le Groupe et à 45 % par la Société Générale Assurances et BNP Paribas Cardif.

Les directeurs sont sélectionnés et nommés par URW sans limitation de durée. Ils ont des pouvoirs étendus dans le but d'administrer la société et obtenir les autorisations nécessaires pour ses activités. Toutes les décisions incluant le budget et qui ne sont pas des sujets réservés demandant l'approbation du partenaire peuvent être prises par URW sans validation des actionnaires minoritaires. Les sujets réservés demandant l'approbation du partenaire sont définis avec des seuils élevés, et sont protecteurs pour le partenaire.

L'actif est ainsi consolidé par intégration globale.



## 3.4 ACQUISITIONS ET CESSIONS DE SOCIÉTÉS

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

(M€)	2023	2022
Prix d'acquisition des titres	(50,1)	–
Trésorerie et comptes courants	(22,6)	–
<b>Acquisitions de titres consolidés</b>	<b>(72,6)</b>	<b>–</b>

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

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

(M€)	2023	2022
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>36,4</b>	<b>18,6</b>
Revenus des cessions d'actifs	347,1	737,4
Valeur comptable des actifs cédés	(310,7)	(718,8)
<b>Résultat des cessions de sociétés</b>	<b>(46,7)</b>	<b>12,2</b>
Revenus des cessions de sociétés	9,4	309,0
Valeur comptable des titres cédés	(56,0)	(296,7)
<b>Résultat net des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle</b>	<b>(10,3)</b>	<b>30,9</b>

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

(M€)	2023	2022
Prix net de cession des titres	7,1	597,5 <sup>(2)</sup>
Trésorerie et comptes courants	216,5	136,6
<b>Cessions de titres de filiales consolidées<sup>(1)</sup></b>	<b>223,6</b>	<b>734,1</b>
<b>Cessions d'immeubles de placement</b>	<b>298,8<sup>(3)</sup></b>	<b>585,5<sup>(3)</sup></b>

(1) En 2023, correspond principalement à la cession de Polygone Riviera décrite en note 1.1.

En 2022, correspond principalement aux cessions de Solna Centrum, Westfield Carré Sénart, Almere et Aupark décrites en note 1.2.

(2) Le résultat de cession de Westfield Carré Sénart en 2022 est comptabilisé en capitaux propres (cf. note 1.2 Acquisitions / Cessions en 2022) et par conséquent, ne figure pas dans les revenus des cessions de sociétés de l'état du résultat global consolidé.

(3) En 2023, la différence entre les revenus de cession d'immeubles de placement dans l'état du résultat global consolidé et les cessions d'immeubles de placement dans l'état des flux de trésorerie consolidés correspond principalement à quelques éléments non-cash principalement aux États-Unis. En 2022, cette différence correspond principalement à la cession de Trumbull pour laquelle la dette financière est reprise par l'acheteur et est déduite du prix de cession de l'actif.



## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

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

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

Les actions de préférence convertibles et remboursables, incluses dans les rubriques « Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle » et « Part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle », concernent principalement des actions de préférence détenues par des tiers extérieurs.

Elles sont évaluées à la juste valeur par résultat.

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

En 2023, ce poste est principalement composé des participations externes ne donnant pas le contrôle dans l'état du résultat global consolidé dans:

- Les entités du pôle C&E (-27,1 M€) ;
- Plusieurs centres commerciaux et projets de développement dans la zone géographique France et Italie (-26,9 M€, principalement Westfield Les 4 Temps, Westfield Parly 2, Westfield Forum des Halles et Westfield Carré Sénart) ;
- Plusieurs centres commerciaux en Allemagne, Espagne, et Autriche (-98,4 M€) ; et
- Autres (+2,8 M€).

### 3.6 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS CONJOINTES SIGNIFICATIVES

#### WESTFIELD LONDON

Westfield London est une activité conjointe contrôlée par les 2 partenaires (Commerz Real Investmentgesellschaft (CRI) et URW), puisque toutes les décisions majeures relatives aux activités pertinentes de la société (stratégie de location immobilière, standard des contrats de location, dépenses opérationnelles et investissements), nécessitent l'approbation des 2 partenaires. Chaque année, le budget annuel comprenant les revenus bruts et les dépenses opérationnelles, les investissements, les niveaux de loyers à atteindre suite au réexamen des loyers de chaque location, les nouvelles locations proposées et le revenu net projeté, doit être approuvé par les 2 partenaires. Les accords entre CRI et URW donnent des droits égaux aux 2 partenaires dans les actifs et les passifs de la société.

Ainsi, Westfield London est une activité conjointe.

## NOTE 4. RÉSULTAT NET RÉCURRENT ET INFORMATIONS SECTORIELLES

### 4.1 PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

#### PAR ACTIVITÉ

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

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

#### PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

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

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

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

Les notes suivantes sont présentées selon une base proportionnelle.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

## 4.2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS EN MÉTHODE PROPORTIONNELLE

## 4.2.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ EN MÉTHODE PROPORTIONNELLE

État du résultat global consolidé (M€)	2023 en		Total 2023 en	2022		Total 2022 en
	IFRS	Proportionnelle	proportionnelle	IFRS	Proportionnelle	proportionnelle
Revenus locatifs	2 322,1	550,8	2 872,9	2 231,3	601,1	2 832,4
Charges du foncier	(37,7)	(0,8)	(38,5)	(38,3)	(1,4)	(39,7)
Charges locatives refacturées	364,8	63,2	428,0	320,5	68,1	388,6
Charges locatives refacturables	(424,1)	(85,4)	(509,5)	(384,6)	(87,1)	(471,7)
Charges sur immeubles	(431,8)	(111,1)	(542,8)	(353,3)	(129,9)	(483,1)
Charges nettes d'exploitation	(528,7)	(134,1)	(662,9)	(455,7)	(150,4)	(606,0)
<b>Loyers nets</b>	<b>1 793,4</b>	<b>416,7</b>	<b>2 210,1</b>	<b>1 775,6</b>	<b>450,7</b>	<b>2 226,3</b>
Revenus de développement immobilier et de gestion de projets	90,0	0,1	90,1	162,1	0,0	162,1
Charges de développement immobilier et de gestion de projets	(59,0)	(0,1)	(59,2)	(130,0)	-	(130,0)
<b>Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets</b>	<b>30,9</b>	<b>(0,0)</b>	<b>30,9</b>	<b>32,1</b>	<b>0,0</b>	<b>32,1</b>
Revenus des services immobiliers et autres activités	284,1	0,8	284,9	289,9	0,0	289,9
Dépenses liées aux services immobiliers et autres activités	(226,1)	(1,2)	(227,3)	(211,8)	(0,1)	(212,0)
<b>Résultat net des services immobiliers et autres activités</b>	<b>58,0</b>	<b>(0,4)</b>	<b>57,6</b>	<b>78,0</b>	<b>(0,1)</b>	<b>77,9</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(169,6)	132,6	(37,0)	(51,8)	161,0	109,2
Intérêts sur créances	48,8	(17,3)	31,5	31,0	(13,1)	18,0
<b>Contribution des sociétés mises en équivalence</b>	<b>(120,8)</b>	<b>115,4</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(20,8)</b>	<b>147,9</b>	<b>127,2</b>
Frais de structure <sup>(1)</sup>	(199,3)	(4,9)	(204,2)	(210,4)	(4,0)	(214,4)
Amortissement des autres actifs corporels et incorporels	(31,9)	-	(31,9)	(32,4)	-	(32,4)
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>(231,2)</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(236,1)</b>	<b>(242,8)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(246,8)</b>
<b>Coûts d'acquisition et autres coûts</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>2,6</b>	<b>-</b>	<b>2,6</b>
Revenus des cessions d'actifs de placement	356,5	231,2	587,7	1 046,4	497,4	1 543,8
Valeur comptable des actifs cédés	(366,8)	(242,2)	(609,0)	(1 015,5)	(535,1)	(1 550,6)
<b>Résultat des cessions d'immeubles de placement et pertes de contrôle<sup>(2)</sup></b>	<b>(10,3)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>(21,2)</b>	<b>30,9</b>	<b>(37,7)</b>	<b>(6,8)</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	239,4	89,9	329,3	403,6	78,4	482,0
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	(2 485,4)	(537,0)	(3 022,4)	(1 514,2)	(588,1)	(2 102,3)
<b>Solde net des ajustements de valeurs</b>	<b>(2 246,0)</b>	<b>(447,1)</b>	<b>(2 693,1)</b>	<b>(1 110,6)</b>	<b>(509,7)</b>	<b>(1 620,3)</b>
<b>Dépréciation d'écart d'acquisition</b>	<b>(234,0)</b>	<b>(8,0)</b>	<b>(242,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>	<b>(968,9)</b>	<b>60,6</b>	<b>(908,3)</b>	<b>545,0</b>	<b>47,1</b>	<b>592,1</b>
<b>Résultat des sociétés non consolidées</b>	<b>3,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>2,9</b>	<b>4,3</b>	<b>(0,0)</b>	<b>4,3</b>
Produits financiers	558,5	11,8	570,3	245,3	(0,1)	245,2
Charges financières	(994,6)	(60,2)	(1 054,8)	(719,3)	(50,0)	(769,3)
Coût de l'endettement financier net	(436,1)	(48,4)	(484,5)	(474,0)	(50,1)	(524,1)
Ajustement de valeur des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	-	-	-	0,3	-	0,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés, dettes et impact de change	(370,0)	(12,6)	(382,6)	275,0	7,2	282,2
Actualisation des dettes	0,8	-	0,8	0,6	-	0,6
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>(1 771,2)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(1 771,7)</b>	<b>351,2</b>	<b>4,2</b>	<b>355,4</b>
Impôt sur les sociétés	(7,4)	0,5	(7,0)	(62,7)	(4,2)	(66,9)
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>(1 778,7)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(1 778,7)</b>	<b>288,5</b>	<b>0,0</b>	<b>288,5</b>
<b>Résultat net de la période attribuable aux :</b>						
• Détenteurs d'Actions Jumelées	(1 629,1)	-	(1 629,1)	178,2	-	178,2
• Participations externes ne donnant pas le contrôle	(149,6)	-	(149,6)	110,3	-	110,3
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>(1 778,7)</b>	<b>-</b>	<b>(1 778,7)</b>	<b>288,5</b>	<b>-</b>	<b>288,5</b>

(1) En 2023 et 2022, cette ligne comprend les frais de développement respectivement pour -4,7 M€ et -3,7 M€.

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

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

État de situation financière consolidée (M€)	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2022	
	en IFRS	Proportionnelle	en proportionnelle	en IFRS	Proportionnelle	en proportionnelle
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>46 621,4</b>	<b>1 510,2</b>	<b>48 131,6</b>	<b>50 177,5</b>	<b>1 823,2</b>	<b>52 000,7</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>37 318,2</b>	<b>7 192,7</b>	<b>44 510,9</b>	<b>38 993,4</b>	<b>8 365,6</b>	<b>47 359,0</b>
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	36 912,8	7 143,2	44 056,0	37 830,8	8 322,2	46 153,0
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	405,4	49,5	454,9	1 162,6	43,4	1 206,0
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6 980,3	(5 741,0)	1 239,3	7 927,1	(6 630,6)	1 296,5
Autres actifs corporels	113,0	2,8	115,8	137,3	3,0	140,3
Écarts d'acquisition	845,2	48,1	893,3	1 079,2	61,0	1 140,2
Actifs incorporels	829,6	(0,1)	829,5	820,5	-	820,5
Actifs financiers	260,0	5,2	265,2	365,2	17,2	382,4
Impôts différés actifs	24,4	-	24,4	23,8	-	23,8
Dérivés à la juste valeur	250,7	2,5	253,2	831,0	7,0	838,0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>6 956,7</b>	<b>328,5</b>	<b>7 285,2</b>	<b>4 458,5</b>	<b>402,6</b>	<b>4 861,1</b>
Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	204,5	45,3	249,9	-	-	-
Stocks	35,3	28,3	63,6	44,4	36,3	80,7
Clients et comptes rattachés	506,5	118,5	625,0	463,9	132,4	596,3
Créances fiscales	196,6	8,5	205,1	174,9	16,9	191,8
Autres créances	511,5	(6,3)	505,2	446,2	31,7	477,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 502,3	134,2	5 636,5	3 329,1	185,3	3 514,4
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>53 578,1</b>	<b>1 838,7</b>	<b>55 416,8</b>	<b>54 636,0</b>	<b>2 225,8</b>	<b>56 861,8</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées</b>	<b>15 385,7</b>	<b>-</b>	<b>15 385,7</b>	<b>17 188,7</b>	<b>-</b>	<b>17 188,7</b>
Capital	695,2	-	695,2	693,8	-	693,8
Primes d'émission	13 491,1	-	13 491,1	13 487,3	-	13 487,3
Réserves consolidées	2 852,8	-	2 852,8	2 692,0	-	2 692,0
Réserves de couverture et de change	(24,3)	-	(24,3)	137,4	-	137,4
Résultat consolidé	(1 629,1)	-	(1 629,1)	178,2	-	178,2
• <b>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield S.E.</b>	<b>16 066,6</b>	<b>-</b>	<b>16 066,6</b>	<b>17 478,4</b>	<b>-</b>	<b>17 478,4</b>
• <b>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.</b>	<b>(680,9)</b>	<b>-</b>	<b>(680,9)</b>	<b>(289,7)</b>	<b>-</b>	<b>(289,7)</b>
Titres hybrides	1 821,1	-	1 821,1	1 988,5	-	1 988,5
Participations externes ne donnant pas le contrôle	3 560,5	-	3 560,5	3 771,1	-	3 771,1
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>20 767,3</b>	<b>-</b>	<b>20 767,3</b>	<b>22 948,2</b>	<b>-</b>	<b>22 948,2</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>28 973,7</b>	<b>1 466,9</b>	<b>30 440,6</b>	<b>29 002,7</b>	<b>1 820,7</b>	<b>30 823,4</b>
Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	28,0	0,9	28,9	39,4	1,5	40,9
Part non courante des emprunts et dettes financières	25 082,6	1 357,6	26 440,2	24 778,2	1 692,3	26 470,5
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location	921,0	2,1	923,1	843,3	9,1	852,4
Dérivés à la juste valeur	796,3	-	796,3	1 097,4	-	1 097,4
Impôts différés passifs	1 781,9	82,6	1 864,5	1 828,8	97,1	1 925,9
Part non courante des provisions	64,3	2,7	67,0	67,7	2,7	70,4
Dépôts et cautionnements reçus	242,1	19,5	261,6	218,2	17,9	236,1
Dettes sur investissements	24,6	0,2	24,8	39,1	0,1	39,2
Autres dettes non courantes	32,9	1,3	34,2	90,6	-	90,6
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>3 837,1</b>	<b>371,8</b>	<b>4 208,9</b>	<b>2 685,1</b>	<b>405,1</b>	<b>3 090,2</b>
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente	-	45,3	45,3	-	-	-
Part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	4,8	(0,1)	4,7	5,4	0,2	5,6
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>1 156,0</b>	<b>151,4</b>	<b>1 307,4</b>	<b>1 147,2</b>	<b>160,2</b>	<b>1 307,4</b>
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	245,0	52,3	297,3	240,5	34,4	274,9
<i>Dettes sur immobilisations</i>	474,0	33,4	507,4	411,3	42,2	453,5
<i>Autres dettes d'exploitation</i>	437,0	65,7	502,7	495,4	83,6	579,0
Autres dettes courantes	738,3	17,7	756,0	718,2	30,5	748,7
Part courante des emprunts et dettes financières	1 835,5	157,4	1 992,9	725,7	213,4	939,1
Part courante des emprunts liés à des contrats de location	56,0	0,1	56,1	55,6	0,7	56,3
Part courante des provisions	46,5	-	46,5	33,0	0,1	33,1
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>53 578,1</b>	<b>1 838,7</b>	<b>55 416,8</b>	<b>54 636,0</b>	<b>2 225,8</b>	<b>56 861,8</b>

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**4.3 DÉFINITION DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT**

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

L'impôt sur les sociétés est ventilé entre le résultat récurrent et le résultat 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 ;
- Des variations (positives ou négatives) 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 ; et
- Des variations positives ou négatives 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).

## 4.4 RÉSULTAT NET PAR ACTIVITÉ EN PROPORTIONNELLE

Résultat net par activité en proportionnelle (M€)	2023			2022			
	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat	
<b>CENTRES COMMERCIAUX</b>							
<b>FRANCE</b>	Revenus locatifs	614,6	–	614,6	569,7	–	569,7
	Charges nettes d'exploitation	(89,1)	–	(89,1)	(62,6)	–	(62,6)
	<b>Loyers nets</b>	<b>525,5</b>	<b>–</b>	<b>525,5</b>	<b>507,0</b>	<b>–</b>	<b>507,0</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	36,8	(42,8)	(6,0)	29,1	65,8	94,8
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	(41,8)	(41,8)	–	(4,3)	(4,3)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(695,7)	(695,7)	–	(125,4)	(125,4)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	(183,8)	(183,8)	–	–	–
<b>Résultat Centres Commerciaux France</b>	<b>562,3</b>	<b>(964,1)</b>	<b>(401,8)</b>	<b>536,1</b>	<b>(64,0)</b>	<b>472,1</b>	
<b>ESPAGNE</b>	Revenus locatifs	192,7	–	192,7	206,7	–	206,7
	Charges nettes d'exploitation	(23,7)	–	(23,7)	(18,4)	–	(18,4)
	<b>Loyers nets</b>	<b>169,0</b>	<b>–</b>	<b>169,0</b>	<b>188,3</b>	<b>–</b>	<b>188,3</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	3,7	3,7	–	(0,0)	(0,0)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(144,1)	(144,1)	–	(19,0)	(19,0)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
<b>Résultat Centres Commerciaux Espagne</b>	<b>169,0</b>	<b>(140,5)</b>	<b>28,6</b>	<b>188,3</b>	<b>(19,0)</b>	<b>169,4</b>	
<b>ÉTATS-UNIS</b>	Revenus locatifs	782,3	–	782,3	860,4	–	860,4
	Charges nettes d'exploitation	(247,0)	–	(247,0)	(281,6)	–	(281,6)
	<b>Loyers nets</b>	<b>535,3</b>	<b>–</b>	<b>535,3</b>	<b>578,8</b>	<b>–</b>	<b>578,8</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	(25,4)	(25,4)	0,6	(30,6)	(30,1)
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	9,9	9,9	–	(23,0)	(23,0)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(689,4)	(689,4)	–	(711,9)	(711,9)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
<b>Résultat Centres Commerciaux Etats-Unis</b>	<b>535,3</b>	<b>(704,9)</b>	<b>(169,6)</b>	<b>579,4</b>	<b>(765,5)</b>	<b>(186,2)</b>	
<b>EUROPE CENTRALE</b>	Revenus locatifs	246,6	–	246,6	221,3	–	221,3
	Charges nettes d'exploitation	2,1	–	2,1	(4,1)	–	(4,1)
	<b>Loyers nets</b>	<b>248,8</b>	<b>–</b>	<b>248,8</b>	<b>217,2</b>	<b>–</b>	<b>217,2</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	46,9	(8,0)	38,9	30,4	26,0	56,4
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	2,2	2,2	–	(3,5)	(3,5)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	81,9	81,9	–	72,8	72,8
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
<b>Résultat Centres Commerciaux Europe centrale</b>	<b>295,7</b>	<b>76,2</b>	<b>371,9</b>	<b>247,6</b>	<b>95,4</b>	<b>343,0</b>	
<b>AUTRICHE</b>	Revenus locatifs	147,8	–	147,8	137,3	–	137,3
	Charges nettes d'exploitation	(36,0)	–	(36,0)	(27,8)	–	(27,8)
	<b>Loyers nets</b>	<b>111,8</b>	<b>–</b>	<b>111,8</b>	<b>109,5</b>	<b>–</b>	<b>109,5</b>
	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(149,5)	(149,5)	–	(51,6)	(51,6)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
<b>Résultat Centres Commerciaux Autriche</b>	<b>111,8</b>	<b>(149,5)</b>	<b>(37,8)</b>	<b>109,5</b>	<b>(51,6)</b>	<b>57,9</b>	

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

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

Résultat net par activité en proportionnelle (M€)	2023			2022			
	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat	
<b>CENTRES COMMERCIAUX</b>							
	Revenus locatifs	146,7	–	146,7	136,9	–	136,9
	Charges nettes d'exploitation	(20,4)	–	(20,4)	(8,8)	–	(8,8)
	<b>Loyers nets</b>	<b>126,3</b>	<b>–</b>	<b>126,3</b>	<b>128,1</b>	<b>–</b>	<b>128,1</b>
<b>ALLEMAGNE</b>	Contribution des sociétés mises en équivalence	2,7	(11,3)	(8,7)	2,5	(3,5)	(1,1)
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	(1,5)	(1,5)	–	11,1	11,1
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(285,1)	(285,1)	–	(282,1)	(282,1)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	(58,3)	(58,3)	–	–	–
	<b>Résultat Centres Commerciaux Allemagne</b>	<b>128,9</b>	<b>(356,1)</b>	<b>(227,2)</b>	<b>130,6</b>	<b>(274,5)</b>	<b>(143,9)</b>
	Revenus locatifs	117,9	–	117,9	118,5	–	118,5
	Charges nettes d'exploitation	(15,7)	–	(15,7)	(19,7)	–	(19,7)
	<b>Loyers nets</b>	<b>102,2</b>	<b>–</b>	<b>102,2</b>	<b>98,8</b>	<b>–</b>	<b>98,8</b>
<b>PAYS NORDIQUES</b>	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	1,3	1,3	–	22,9	22,9
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(156,9)	(156,9)	–	(49,1)	(49,1)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
	<b>Résultat Centres Commerciaux Pays nordiques</b>	<b>102,2</b>	<b>(155,6)</b>	<b>(53,4)</b>	<b>98,8</b>	<b>(26,3)</b>	<b>72,6</b>
	Revenus locatifs	92,3	–	92,3	93,7	–	93,7
	Charges nettes d'exploitation	(14,8)	–	(14,8)	(17,0)	–	(17,0)
	<b>Loyers nets</b>	<b>77,5</b>	<b>–</b>	<b>77,5</b>	<b>76,8</b>	<b>–</b>	<b>76,8</b>
<b>PAYS-BAS</b>	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	0,1	0,1	–	(10,0)	(10,0)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(81,2)	(81,2)	–	(3,9)	(3,9)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
	<b>Résultat Centres Commerciaux Pays-bas</b>	<b>77,5</b>	<b>(81,1)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>76,8</b>	<b>(13,9)</b>	<b>62,9</b>
	Revenus locatifs	233,1	–	233,1	198,4	–	198,4
	Charges nettes d'exploitation	(98,7)	–	(98,7)	(82,2)	–	(82,2)
	<b>Loyers nets<sup>(2)</sup></b>	<b>134,4</b>	<b>–</b>	<b>134,4</b>	<b>116,3</b>	<b>–</b>	<b>116,3</b>
<b>ROYAUME-UNI</b>	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(24,4)	(24,4)	–	(145,7)	(145,7)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
	<b>Résultat Centres Commerciaux Royaume-Uni</b>	<b>134,4</b>	<b>(24,4)</b>	<b>110,0</b>	<b>116,3</b>	<b>(145,7)</b>	<b>(29,4)</b>
<b>TOTAL RÉSULTAT CENTRES COMMERCIAUX</b>							
		<b>2 117,2</b>	<b>(2 500,0)</b>	<b>(382,8)</b>	<b>2 083,4</b>	<b>(1 265,1)</b>	<b>818,3</b>
<b>BUREAUX &amp; AUTRES</b>							
	Revenus locatifs	70,3	–	70,3	58,7	–	58,7
	Charges nettes d'exploitation	(4,5)	–	(4,5)	(5,2)	–	(5,2)
	<b>Loyers nets</b>	<b>65,8</b>	<b>–</b>	<b>65,8</b>	<b>53,5</b>	<b>–</b>	<b>53,5</b>
<b>FRANCE</b>	Contribution des sociétés mises en équivalence	(0,1)	(2,9)	(3,0)	(0,2)	7,2	7,1
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	(5,4)	(5,4)	–	(0,3)	(0,3)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(334,0)	(334,0)	–	(123,7)	(123,7)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
	<b>Résultat Bureaux &amp; Autres France</b>	<b>65,7</b>	<b>(342,3)</b>	<b>(276,6)</b>	<b>53,3</b>	<b>(116,8)</b>	<b>(63,5)</b>
	Revenus locatifs	27,5	–	27,5	28,1	–	28,1
	Charges nettes d'exploitation	(9,4)	–	(9,4)	(8,4)	–	(8,4)
	<b>Loyers nets<sup>(2)</sup></b>	<b>18,1</b>	<b>–</b>	<b>18,1</b>	<b>19,7</b>	<b>–</b>	<b>19,7</b>
<b>AUTRES PAYS</b>	Contribution des sociétés mises en équivalence	–	–	–	–	–	–
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	–	0,1	0,1	–	0,3	0,3
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(86,8)	(86,8)	–	(96,0)	(96,0)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
	<b>Résultat Bureaux &amp; Autres Autres pays</b>	<b>18,1</b>	<b>(86,7)</b>	<b>(68,7)</b>	<b>19,7</b>	<b>(95,7)</b>	<b>(76,1)</b>
<b>TOTAL RÉSULTAT BUREAUX &amp; AUTRES</b>							
		<b>83,8</b>	<b>(429,0)</b>	<b>(345,2)</b>	<b>73,0</b>	<b>(212,5)</b>	<b>(139,5)</b>

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

(2) Suite à un changement dans le classement d'un immeuble de Centres Commerciaux vers Bureaux & autres, les chiffres de 2022 ont été retraités en conséquence pour un montant de 3,4 M€.



## 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

5.

Résultat net par activité en proportionnelle (M€)	2023			2022		
	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat
<b>CONGRÈS &amp; EXPOSITIONS</b>						
Revenus locatifs	201,1	–	201,1	202,6	–	202,6
Charges nettes d'exploitation	(105,7)	–	(105,7)	(70,3)	–	(70,3)
<b>Loyers nets</b>	<b>95,4</b>	<b>–</b>	<b>95,4</b>	<b>132,3</b>	<b>–</b>	<b>132,3</b>
<b>FRANCE</b>						
<b>Résultat opérationnel sur sites</b>	<b>37,2</b>	<b>–</b>	<b>37,2</b>	<b>57,9</b>	<b>–</b>	<b>57,9</b>
Contribution des sociétés mises en équivalence	(0,9)	(0,4)	(1,2)	–	–	–
Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(99,3)	(99,3)	–	(69,7)	(69,7)
Dépréciation d'écart d'acquisition	–	–	–	–	–	–
<b>TOTAL RÉSULTAT CONGRÈS &amp; EXPOSITIONS</b>	<b>131,7</b>	<b>(99,6)</b>	<b>32,1</b>	<b>190,2</b>	<b>(69,7)</b>	<b>120,5</b>
Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets	30,9	–	30,9	32,1	–	32,1
Résultat net des autres services	39,9	–	39,9	44,8	(0,0)	44,8
Dépréciation de l'écart d'acquisition correspondant à l'activité de services immobiliers	–	–	–	–	–	–
Frais généraux	(199,4)	–	(199,4)	(210,7)	–	(210,7)
Frais de développement	(4,7)	–	(4,7)	(3,7)	–	(3,7)
Coûts d'acquisition et autres coûts	–	(8,9)	(8,9)	–	2,6	2,6
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT AMORTISSEMENT ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS</b>	<b>2 199,3</b>	<b>(3 037,5)</b>	<b>(838,2)</b>	<b>2 209,0</b>	<b>(1 544,7)</b>	<b>664,2</b>
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	(51,5)	(18,6)	(70,1)	(57,2)	(14,9)	(72,1)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>	<b>2 147,8</b>	<b>(3 056,1)</b>	<b>(908,3)</b>	<b>2 151,8</b>	<b>(1 559,7)</b>	<b>592,1</b>
Résultat des sociétés non consolidées	2,9	–	2,9	4,3	–	4,3
Résultat financier	(484,5)	(381,9)	(866,4)	(524,1)	283,1	(241,0)
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>1 666,3</b>	<b>(3 438,0)</b>	<b>(1 771,7)</b>	<b>1 632,0</b>	<b>(1 276,6)</b>	<b>355,4</b>
Impôt sur les sociétés	(80,6)	73,6	(7,0)	(66,6)	(0,3)	(66,9)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 585,7</b>	<b>(3 364,4)</b>	<b>(1 778,7)</b>	<b>1 565,4</b>	<b>(1 276,9)</b>	<b>288,5</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	(176,8)	326,3	149,6	(226,0)	115,7	(110,3)
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE ATTRIBUABLE AUX PORTEURS D'ACTION JUMELÉES</b>	<b>1 408,9</b>	<b>(3 038,0)</b>	<b>(1 629,1)</b>	<b>1 339,3</b>	<b>(1 161,1)</b>	<b>178,2</b>

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

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

## 4.4.1 REVENUS LOCATIFS

### PRINCIPES COMPTABLES DE RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES TRAITEMENT COMPTABLE DES LOYERS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immobilisations données en location sont présentées à l'actif de l'état de situation financière en immeubles de placement. Les revenus locatifs sont enregistrés de manière linéaire sur la durée estimée du bail.

Dans le cas d'un Immeuble de Placement en cours de Construction (IPUC), le revenu locatif est reconnu dès la livraison de chaque coque aux locataires de manière linéaire sur la durée estimée du bail.

Selon IFRS 16, un allègement de loyer qui n'est pas une modification du bail sera directement passé dans le compte de résultat en réduction des revenus locatifs. Pour les allègements de loyers qui sont considérés comme une modification du bail, le traitement comptable dépend de s'il y a une contrepartie reçue par le locataire ou pas.

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

### LOYERS ET DROITS D'ENTRÉE

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

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

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

## DÉTAIL DES REVENUS LOCATIFS PAR ACTIVITÉ EN PROPORTIONNELLE

(en M€, hors taxe)	2023	2022
<b>Centres Commerciaux</b>	<b>2 574,1</b>	<b>2 543,0</b>
France	614,6	569,7
Espagne	192,7	206,7
États-Unis	782,3	860,4
Europe centrale	246,6	221,3
Autriche	147,8	137,3
Allemagne	146,7	136,9
Pays nordiques	117,9	118,5
Pays-Bas	92,3	93,7
Royaume-Uni <sup>(1)</sup>	233,1	198,4
<b>Bureaux &amp; Autres</b>	<b>97,7</b>	<b>86,8</b>
France	70,3	58,7
Autres pays <sup>(1)</sup>	27,5	28,1
<b>Congrès &amp; Expositions</b>	<b>201,1</b>	<b>202,6</b>
<b>Total</b>	<b>2 872,9</b>	<b>2 832,4</b>

(1) Suite à un changement dans le classement d'un immeuble de Centres Commerciaux vers Bureaux & Autres, les chiffres de 2022 ont été retraités en conséquence pour un montant de 3,4 M€.

Les revenus locatifs se sont élevés à 2 872,9 M€ (2 832,4 M€ en 2022), soit une augmentation de +1,4 %.

**DÉTAIL DES REVENUS LOCATIFS PAR ACTIVITÉ EN IFRS**

(en M€, hors taxe)

	2023	2022
<b>Centres Commerciaux</b>	<b>2 033,3</b>	<b>1 949,5</b>
France	603,2	559,4
Espagne	192,2	206,3
États-Unis	419,3	434,9
Europe centrale	229,3	199,8
Autriche	147,8	137,3
Allemagne	97,5	93,1
Pays nordiques	117,9	118,5
Pays-Bas	92,3	93,7
Royaume-Uni	133,7	106,4
<b>Bureaux &amp; Autres</b>	<b>90,2</b>	<b>81,4</b>
France	68,1	56,6
Autres pays	22,1	24,8
<b>Congrès &amp; Expositions</b>	<b>198,6</b>	<b>200,5</b>
<b>Total</b>	<b>2 322,1</b>	<b>2 231,3</b>

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

Au 31 décembre 2023, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

Loyers futurs minimaux par année  
(M€)

Année	Centres		Total
	Commerciaux	Bureaux & Autres	
2024	1 661,0	96,7	1 757,7
2025	1 442,9	92,8	1 535,7
2026	1 135,1	86,2	1 221,3
2027	872,6	70,4	943,0
2028	650,2	66,1	716,3
2029	479,4	61,0	540,4
2030	359,9	55,4	415,3
2031	283,4	51,5	334,8
2032	229,8	43,1	272,9
2033	157,2	30,4	187,6
2034	109,0	19,2	128,1
Au-delà	122,5	0,7	123,2
<b>Total</b>	<b>7 502,9</b>	<b>673,4</b>	<b>8 176,3</b>

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**4.4.2 CHARGES NETTES D'EXPLOITATION**

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

**CHARGES DU FONCIER****BAUX À CONSTRUCTION**

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

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

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

**CHARGES LOCATIVES REFACTURÉES ET REFACTURABLES**

Selon la norme IFRS 15, le Groupe a présenté séparément les charges locatives refacturées aux locataires et les charges locatives refacturables. URW agit en tant que principal.

Le montant net correspond essentiellement aux charges sur locaux vacants et aux forfaits de charges.

**CHARGES SUR IMMEUBLES**

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

**4.4.3 RÉSULTAT NET DES SERVICES IMMOBILIERS ET AUTRES ACTIVITÉS****COMPTABILISATION DU REVENU**

Le résultat net des services immobiliers et autres activités se compose du résultat opérationnel sur sites C&E, des activités Aéroports et du résultat des autres prestations.

Les revenus sont reconnus conformément à la norme IFRS 15.

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

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

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

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

Les revenus des autres activités regroupent :

- Les honoraires de gestion et de services immobiliers fournis aux secteurs Bureaux & Autres et Centres Commerciaux, facturés par les sociétés prestataires de services, dans le cadre de la gestion immobilière pour le compte de propriétaires hors Groupe ; et
- Les revenus des prestations de services perçus par les sociétés du pôle C&E.

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

€M	2023	2022
<b>Résultat net des services immobiliers et autres activités</b>	<b>57,5</b>	<b>77,9</b>
Revenus des prestations de services – Congrès & Expositions	37,2	57,9
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles – Congrès & Expositions	(14,0)	(17,6)
Revenus des prestations de services honoraires de gestion et de services immobiliers	39,9	44,8
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles – activité de prestations de services	(5,6)	(7,1)

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

##### COMPTABILISATION DU REVENU

Le résultat net des activités de développement immobilier et gestion de projets concerne l'activité Développement, Design et Construction (DD&C) qui comprend 3 types de services : conception du projet, développement et enfin construction du projet immobilier.

Sur la base de l'analyse des contrats existants, les services DD&C sont indissociables étant donné que le client ne peut bénéficier de chaque service de façon isolée ou associé à d'autres ressources immédiatement disponibles. En effet, les services sont regroupés et génèrent un unique résultat commercial. En tant que tel, le Groupe considère que les 3 types de contrats devraient être combinés en un seul contrat (et une seule obligation de performance) dans le cadre de la comptabilisation du chiffre d'affaires selon IFRS 15.

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

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

##### 4.4.5 FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Ils se composent des frais de personnel, des frais de siège, des frais de fonctionnement et des dépenses relatives aux projets en développement non capitalisés ainsi que des amortissements relatifs aux équipements et logiciels du Groupe.

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

En 2023, les coûts d'acquisition et autres coûts s'élèvent à -8,9 M€, et comprend principalement des coûts liés à l'acquisition de Croydon au Royaume-Uni et d'autres coûts aux États-Unis.

En 2022, les coûts d'acquisition et autres coûts s'élevaient à +2,6 M€ et comprenaient principalement les coûts de déploiement de la marque Westfield dans les centres commerciaux en Europe continentale.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**4.5 AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES EN PROPORTIONNELLE****4.5.1 RÉCONCILIATION ENTRE LE RÉSULTAT SECTORIEL PAR ACTIVITÉ ET L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ EN PROPORTIONNELLE****POUR 2023**

(M€)	Loyers nets	Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets, résultat net des services immobiliers et autres activités	Contribution des sociétés mises en équivalence	Frais de fonctionnement	Résultat des cessions d'actifs et de parts de sociétés	Solde net des ajustements de valeurs	Coûts d'acquisition et autres coûts	Dépréciation d'écart d'acquisition	<b>Total résultat opérationnel net 2023</b>
<b>Centres Commerciaux</b>									
France	525,5	–	(6,0)	–	(41,8)	(695,7)	–	(183,8)	(401,8)
Espagne	169,0	–	–	–	3,7	(144,1)	–	–	28,6
États-Unis	535,3	–	(25,4)	–	9,9	(689,4)	–	–	(169,6)
Europe centrale	248,8	–	38,9	–	2,2	81,9	–	–	371,9
Autriche	111,8	–	–	–	–	(149,5)	–	–	(37,8)
Allemagne	126,3	–	(8,7)	–	(1,5)	(285,1)	–	(58,3)	(227,2)
Pays nordiques	102,2	–	–	–	1,3	(156,9)	–	–	(53,4)
Pays-Bas	77,5	–	–	–	0,1	(81,2)	–	–	(3,5)
Royaume-Uni	134,4	–	–	–	–	(24,4)	–	–	110,0
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>2 030,9</b>	<b>–</b>	<b>(1,2)</b>	<b>–</b>	<b>(26,1)</b>	<b>(2 144,3)</b>	<b>–</b>	<b>(242,1)</b>	<b>(382,8)</b>
<b>Bureaux &amp; autres</b>									
France	65,8	–	(3,0)	–	(5,4)	(334,0)	–	–	(276,6)
Autres	18,1	–	–	–	0,1	(86,8)	–	–	(68,7)
<b>Total Bureaux &amp; autres</b>	<b>83,8</b>	<b>–</b>	<b>(3,0)</b>	<b>–</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(420,8)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(345,2)</b>
<b>C. &amp; E.<sup>(1)</sup></b>									
France	95,4	37,2	(1,2)	–	10,1	(109,4)	–	–	32,1
<b>Non affectable</b>	<b>–</b>	<b>51,3</b>	<b>–</b>	<b>(236,1)</b>	<b>–</b>	<b>(18,6)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>–</b>	<b>(212,3)</b>
<b>Total</b>	<b>2 210,1</b>	<b>88,5</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(236,1)<sup>(2)</sup></b>	<b>(21,2)</b>	<b>(2 693,1)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(242,1)</b>	<b>(908,3)</b>

(1) Activité Congrès &amp; Expositions.

(2) Ce montant comprend les frais de développement pour -4,7 M€.

## POUR 2022

(M€)	Loyers nets <sup>(2)</sup>	Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets, résultat net des services immobiliers et autres activités	Contribution des sociétés mises en équivalence	Frais de fonctionnement	Résultat des cessions d'actifs et de parts de sociétés	Solde net des ajustements de valeurs	Coûts d'acquisition et autres coûts	Dépréciation d'écart d'acquisition	Total résultat opérationnel net 2022
<b>Centres Commerciaux</b>									
France	507,0	–	94,8	–	(4,3)	(125,4)	–	–	472,1
Espagne	188,3	–	–	–	(0,0)	(19,0)	–	–	169,4
États-Unis	578,8	–	(30,1)	–	(23,0)	(711,9)	–	–	(186,2)
Europe centrale	217,2	–	56,4	–	(3,5)	72,8	–	–	343,0
Autriche	109,5	–	–	–	–	(51,6)	–	–	57,9
Allemagne	128,1	–	(1,1)	–	11,1	(282,1)	–	–	(143,9)
Pays nordiques	98,8	–	–	–	22,9	(49,1)	–	–	72,6
Pays-Bas	76,8	–	–	–	(10,0)	(3,9)	–	–	62,9
Royaume-Uni	116,3	–	–	–	–	(145,7)	–	–	(29,4)
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>2 020,9</b>	<b>–</b>	<b>120,1</b>	<b>–</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(1 315,9)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>818,3</b>
<b>Bureaux &amp; autres</b>									
France	53,5	–	7,1	–	(0,3)	(123,7)	–	–	(63,5)
Autres	19,7	–	–	–	0,3	(96,0)	–	–	(76,1)
<b>Total Bureaux &amp; autres</b>	<b>73,2</b>	<b>–</b>	<b>7,1</b>	<b>–</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(219,7)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(139,5)</b>
<b>C. &amp; E.<sup>(1)</sup></b>									
France	132,3	57,9	–	–	–	(69,7)	–	–	120,5
<b>Non affectable</b>	<b>–</b>	<b>52,1</b>	<b>–</b>	<b>(246,8)</b>	<b>–</b>	<b>(14,9)</b>	<b>2,6</b>	<b>–</b>	<b>(207,1)</b>
<b>Total</b>	<b>2 226,3</b>	<b>110,0</b>	<b>127,2</b>	<b>(246,8)<sup>(3)</sup></b>	<b>(6,8)</b>	<b>(1 620,3)</b>	<b>2,6</b>	<b>–</b>	<b>592,1</b>

(1) Activité Congrès & Expositions.

(2) Suite à un changement dans le classement d'un immeuble de Centres Commerciaux vers Bureaux & Autres, les chiffres de 2022 ont été retraités en conséquence pour un montant de 3,4 M€.

(3) Ce montant comprend les frais de développement pour -3,7 M€.



## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**4.5.2 ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE PAR ACTIVITÉ (MÉTHODE DE LA CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE)****POUR 2023**

(M€)	Immeubles de placement	Ecart d'acquisition	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	Autres actifs non courants	Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	Autres actifs courants	Total Actif	Total Passif hors capitaux propres
<b>Centres Commerciaux</b>								
France	11 201,2	5 47,2	454,7	38,8	–	234,4	12 476,3	386,6
Espagne	3 441,4	–	–	34,4	33,9	45,5	3 555,2	292,7
États-Unis	9 216,5	–	–	210,0	135,1	257,5	9 819,1	576,3
Europe centrale	4 142,7	87,3	725,5	29,5	71,2	27,6	5 083,8	724,0
Autriche	2 056,5	72,9	–	0,1	–	29,5	2 158,9	443,8
Allemagne	2 965,2	175,6	11,7	29,4	–	87,4	3 269,3	372,3
Pays nordiques	2 436,8	–	–	0,7	–	29,5	2 467,0	425,9
Pays-Bas	1 453,2	–	–	5,8	–	9,2	1 468,2	59,6
Royaume-Uni	2 300,7	–	–	155,7	–	178,3	2 634,7	292,5
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>39 214,2</b>	<b>883,0</b>	<b>1 191,9</b>	<b>504,5</b>	<b>240,2</b>	<b>898,9</b>	<b>42 932,6</b>	<b>3 573,8</b>
<b>Bureaux &amp; Autres</b>								
France	1 578,1	–	38,5	113,7	–	82,1	1 812,4	54,4
Autres	1 225,2	–	–	(0,0)	9,7	34,0	1 268,8	130,1
<b>Total Bureaux &amp; Autres</b>	<b>2 803,3</b>	<b>–</b>	<b>38,5</b>	<b>113,7</b>	<b>9,7</b>	<b>116,1</b>	<b>3 081,2</b>	<b>184,4</b>
<b>C&amp;E<sup>(1)</sup></b>								
France	2 493,4	–	9,0	123,8 <sup>(2)</sup>	–	142,0	2 768,2	233,8
<b>Non affectable</b>	<b>–</b>	<b>10,3</b>	<b>–</b>	<b>746,1<sup>(3)</sup></b>	<b>–</b>	<b>5 878,4<sup>(4)</sup></b>	<b>6 634,8</b>	<b>30 657,5</b>
<b>Total 31/12/2023</b>	<b>44 510,9</b>	<b>893,3</b>	<b>1 239,3</b>	<b>1 488,1</b>	<b>249,9</b>	<b>7 035,4</b>	<b>55 416,8</b>	<b>34 649,5</b>

(1) Activité Congrès &amp; Expositions.

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

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

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

## POUR 2022

(M€)	Immeubles de placement	Ecart d'acquisition	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	Autres actifs non courants	Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	Autres actifs courants	Total Actif	Total Passif hors capitaux propres
<b>Centres Commerciaux</b>								
France	12 040,4	731,0	492,7	52,9	–	169,5	13 486,5	385,3
Espagne	3 524,7	–	–	32,0	–	42,9	3 599,7	273,7
États-Unis	10 860,9	–	25,5	291,3	–	397,3	11 575,0	795,2
Europe centrale	4 091,4	92,2	727,4	28,6	–	23,1	4 962,6	647,7
Autriche	2 159,8	72,9	–	0,0	–	15,4	2 248,1	465,5
Allemagne	2 908,9	233,9	20,3	17,6	–	134,1	3 314,8	344,1
Pays nordiques	2 521,0	–	–	0,0	–	35,9	2 557,0	410,3
Pays-Bas	1 519,0	–	–	2,6	–	16,8	1 538,4	60,5
Royaume-Uni	2 176,3	–	–	188,2	–	125,2	2 489,6	315,8
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>41 802,6</b>	<b>1 129,9</b>	<b>1 265,8</b>	<b>613,2</b>	<b>–</b>	<b>960,2</b>	<b>45 771,7</b>	<b>3 698,1</b>
<b>Bureaux &amp; Autres</b>								
France	1 910,3	–	30,7	114,3	–	70,6	2 125,9	80,8
Autres	1 167,1	–	–	(0,0)	–	20,0	1 187,1	100,5
<b>Total Bureaux &amp; Autres</b>	<b>3 077,5</b>	<b>–</b>	<b>30,7</b>	<b>114,3</b>	<b>–</b>	<b>90,5</b>	<b>3 313,0</b>	<b>181,3</b>
<b>C&amp;E<sup>(1)</sup></b>								
France	2 479,0	–	–	119,3 <sup>(2)</sup>	–	126,8	2 725,1	195,2
<b>Non affectable</b>	<b>–</b>	<b>10,3</b>	<b>–</b>	<b>1 358,2<sup>(3)</sup></b>	<b>–</b>	<b>3 683,5<sup>(4)</sup></b>	<b>5 052,0</b>	<b>29 839,0</b>
<b>Total 31/12/2022</b>	<b>47 359,0</b>	<b>1 140,2</b>	<b>1 296,5</b>	<b>2 205,0</b>	<b>–</b>	<b>4 861,1</b>	<b>56 861,8</b>	<b>33 913,6</b>

(1) Activité Congrès &amp; Expositions.

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

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

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

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

## 4.5.3 INVESTISSEMENTS PAR ACTIVITÉ (MÉTHODE DE CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE)

(M€)	2023			2022		
	Investissements sur immeubles de placement à la juste valeur	Investissements sur immeubles de placement au coût <sup>(2)</sup>	Total investissements	Investissements sur immeubles de placement à la juste valeur	Investissements sur immeubles de placement au coût <sup>(2)</sup>	Total investissements
<b>Centres Commerciaux</b>						
France	168,7	7,1	175,8	144,3	7,4	151,8
Espagne	85,2	9,5	94,7	46,5	4,7	51,2
États-Unis	165,2	14,6	179,8	115,4	3,1	118,5
Europe centrale	21,9	6,9	28,7	18,9	6,5	25,4
Autriche	45,2	–	45,2	22,8	0,0	22,8
Allemagne	226,4	93,2	319,6	17,3	118,0	135,3
Pays nordiques	69,1	2,4	71,5	20,3	11,2	31,4
Pays-Bas	16,2	–	16,2	20,2	–	20,2
Royaume-Uni	52,7	–	52,7	59,5	–	59,5
<b>Total Centres Commerciaux</b>	<b>850,6</b>	<b>133,7</b>	<b>984,3</b>	<b>465,3</b>	<b>150,9</b>	<b>616,2</b>
<b>Bureaux &amp; Autres</b>						
France	78,7	17,8	96,6	88,3	2,0	90,3
Autres	153,6	76,8	230,4	53,9	87,7	141,6
<b>Total Bureaux &amp; Autres</b>	<b>232,3</b>	<b>94,7</b>	<b>327,0</b>	<b>142,2</b>	<b>89,7</b>	<b>231,9</b>
<b>C. &amp; E.<sup>(1)</sup></b>						
France	57,0	–	57,0	31,8	–	31,8
<b>Total</b>	<b>1 139,9</b>	<b>228,3</b>	<b>1 368,2</b>	<b>639,3</b>	<b>240,6</b>	<b>879,8</b>

(1) Activité Congrès &amp; Expositions.

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

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

### 5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 5.1.1 PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

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

Les 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 indépendant qualifié 2 fois par an. Conformément aux recommandations de la RICS, le Groupe applique une rotation régulière des mandats d'expertise : la dernière rotation a eu lieu en 2021. 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 3 conditions suivantes sont toutes remplies :

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

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

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

varie selon le pays et le statut fiscal de l'actif, pour arriver à une valeur nette de marché.

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

Les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment les états locatifs confidentiels des actifs, comprenant les données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance (chiffres d'affaires des locataires et nombre de visites, par exemple), les données commerciales et les prévisions de flux de trésorerie établies par le Groupe à travers les *business plans* annuels détaillés par actif. Pour chaque actif<sup>3</sup>, une quantité importante d'informations relative à plusieurs indicateurs clés de performance ESG a été mise à la disposition des évaluateurs sur la base d'une nouvelle *scorecard AFREXIM ESG* établie par les principales sociétés d'évaluation, les propriétaires de centres commerciaux internationaux et quelques institutions françaises représentant un large éventail d'acteurs du marché de la location (cf. 2.3.2. Impact sur les États financiers).

Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de flux de trésorerie actuels et futurs, et appliquent des facteurs de risque, soit dans les prévisions de flux de trésorerie (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit dans les taux de rendement, d'actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur de sortie (en capitalisant le loyer de sortie).

Les sites du Pôle C&E sont qualifiés d'immeubles de placement.

Pour ces sites, la méthodologie de valorisation retenue est essentiellement fondée sur l'actualisation des revenus nets futurs projetés sur la durée de la concession, ou sur la durée du bail emphytéotique (notamment celui de la Porte de Versailles) ou du bail à construction lorsqu'ils existent, ou sur 10 ans dans les autres cas, avec estimation de la valeur terminale déterminée, selon les cas, par la valeur résiduelle contractuelle pour les concessions ou par la capitalisation des flux de trésorerie de la dernière année. Les valorisations des experts ont pris en compte le résultat opérationnel net, qui comprend les loyers nets et la marge nette réalisée sur la vente des prestations attachées, ainsi que les revenus nets des parkings. Les travaux d'entretien, de gros entretien, de modernisation, d'aménagement et d'extension, ainsi que les redevances de concession sont pris en compte dans les flux de trésorerie prévisionnels.

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

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

(3) Pour les centres commerciaux européens.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

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

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

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la valeur recouvrable estimée du projet. La valeur recouvrable du projet est évaluée, pour les projets significatifs, par un expert externe indépendant qualifié ;

pour les autres, en interne par les équipes de Développement & Investissements en prenant en compte la date de livraison estimée, les coûts de développements projetés et en considérant un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets attendus. Lorsque la valeur recouvrable estimée est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Les immeubles détenus en vue de la vente sont présentés sur une ligne distincte dans l'état de situation financière en application de la norme IFRS 5.

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

Westfield Hamburg, précédemment classé en Immeuble de placement en cours de construction évalué au coût, est valorisé à la juste valeur depuis le 30 juin 2023.

(M€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Centres Commerciaux</b>	<b>32 015,9</b>	<b>33 025,6</b>
France	10 841,3	11 658,5
Espagne	3 329,9	3 402,2
États-Unis	4 577,8	5 164,5
Europe centrale	3 888,9	3 795,2
Autriche	2 056,5	2 159,8
Allemagne	2 169,7	1 656,9
Pays nordiques	2 427,5	2 514,1
Pays-Bas	1 453,2	1 519,0
Royaume-Uni	1 271,2	1 155,4
<b>Bureaux &amp; Autres</b>	<b>2 404,2</b>	<b>2 327,1</b>
France	1 511,9	1 779,6
Autres pays	892,3	547,5
<b>Congrès &amp; Expositions</b>	<b>2 492,7</b>	<b>2 478,1</b>
<b>Total</b>	<b>36 912,8</b>	<b>37 830,8</b>

La diminution est expliquée dans le tableau ci-dessous.

(M€)	Centres Commerciaux	Bureaux & Autres	Congrès & Expositions	Total immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Total
<b>31/12/2021</b>	<b>33 797,0</b>	<b>2 343,6</b>	<b>2 501,4</b>	<b>38 642,1</b>	<b>270,4</b>	<b>38 912,5</b>
Acquisitions	22,8	3,3	–	26,1	–	26,1
Dépenses capitalisées	340,5	94,4	31,8	466,7	0,3	467,0
Cessions et sorties de périmètre	(812,5)	(5,2)	–	(817,7)	(249,5)	(1 067,2)
Reclassements et transferts de catégories	191,3	36,4	15,0	242,6	–	242,6
Actualisation	2,6	–	–	2,6	–	2,6
Variations de juste valeur	(597,5)	(131,0)	(70,0)	(798,5)	–	(798,5)
Variations de change	81,4	(14,4)	–	67,0	(21,2)	45,8
<b>31/12/2022</b>	<b>33 025,6</b>	<b>2 327,1</b>	<b>2 478,1</b>	<b>37 830,8</b>	<b>–</b>	<b>37 830,8</b>
Acquisitions	21,5	–	–	21,5	–	21,5
Entrées dans le périmètre de consolidation <sup>(1)</sup>	112,9	–	–	112,9	–	112,9
Dépenses capitalisées <sup>(2)</sup>	730,4	214,8	56,9	1 002,1	–	1 002,1
Cessions et sorties de périmètre <sup>(3)</sup>	(668,4)	(94,8)	–	(763,2)	–	(763,2)
Reclassements et transferts de catégories <sup>(4)</sup>	566,3	329,8	66,8	962,9	33,9	996,8
Actualisation	0,1	–	–	0,1	–	0,1
Variations de juste valeur	(1 626,2)	(375,9)	(109,2)	(2 111,3)	–	(2 111,3)
Variations de change	(146,3)	3,3	–	(142,9)	–	(142,9)
<b>31/12/2023</b>	<b>32 015,9</b>	<b>2 404,2</b>	<b>2 492,7</b>	<b>36 912,8</b>	<b>33,9</b>	<b>36 946,7</b>

(1) Concerne le changement de méthode de consolidation de Croydon et à l'entrée des sociétés en intégration globale dans le périmètre de consolidation.

(2) Les dépenses capitalisées concernent essentiellement :

- Des centres commerciaux en Allemagne, France et aux États-Unis ;
- Des bureaux en France ; et
- Des sites de C&E comme le Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

(3) Inclut les cessions de Polygone Riviera, Westfield Brandon, Versailles Chantiers et à la mise en saisie de San Francisco Centre (cf. note 1.1.1. Cessions en 2023).

(4) Inclut principalement :

- La reclassification de Westfield Hamburg d'immeuble de placement en cours de construction évalué au coût en immeuble de placement en cours de construction évalué à la juste valeur ; et
- La réévaluation des contrats de location financière sur l'aéroport de LAX (92,8 M€), le Parc des Expositions de la Porte de Versailles (55,3 M€) et Le Bourget (11,5 M€).

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

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

Au 31 décembre 2023, 99 % du patrimoine d'URW est valorisé par des experts immobiliers externes indépendants qualifiés.

Les soldes nets des aménagements de loyers et des droits d'entrée étalés sur la durée estimée des baux s'élèvent à 185,8 M€ (contre 159,3 M€ en 2022).

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

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**CENTRES COMMERCIAUX**

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

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

Centres Commerciaux - 31/12/2023		Taux de rendement	Loyer en € par m <sup>2(a)</sup>	Taux d'actualisation <sup>(b)</sup>	Taux de capitalisation <sup>(c)</sup>	TCAM des loyers nets <sup>(d)</sup>
France	Max	7,8 %	968	10,0 %	20,0 %	21,2 %
	Min	3,5 %	160	6,7 %	4,7 %	4,3 %
	Moyenne pondérée	4,9 %	632	6,9 %	4,9 %	5,3 %
Espagne	Max	10,6 %	620	14,0 %	9,5 %	4,2 %
	Min	5,0 %	136	7,9 %	5,3 %	2,7 %
	Moyenne pondérée	5,8 %	411	8,4 %	5,6 %	3,4 %
Europe centrale	Max	9,2 %	734	9,8 %	9,5 %	2,3 %
	Min	6,0 %	306	7,5 %	5,6 %	1,5 %
	Moyenne pondérée	6,3 %	509	7,9 %	5,9 %	2,0 %
Autriche	Max	5,4 %	449	7,0 %	5,1 %	4,4 %
	Min	5,3 %	343	7,0 %	5,1 %	3,0 %
	Moyenne pondérée	5,3 %	393	7,0 %	5,1 %	3,7 %
Allemagne	Max	7,6 %	528	9,4 %	7,3 %	4,8 %
	Min	5,0 %	201	6,6 %	5,0 %	1,4 %
	Moyenne pondérée	5,8 %	336	7,4 %	5,5 %	3,3 %
Pays nordiques	Max	6,4 %	467	7,9 %	5,9 %	4,9 %
	Min	4,6 %	296	6,9 %	4,9 %	3,4 %
	Moyenne pondérée	5,1 %	390	7,1 %	5,1 %	3,6 %
Pays-Bas	Max	8,1 %	397	8,3 %	7,1 %	3,3 %
	Min	5,2 %	283	6,5 %	5,0 %	1,3 %
	Moyenne pondérée	5,6 %	369	6,7 %	5,4 %	2,9 %
États-Unis	Max	5,4 %	1 438	7,5 %	6,0 %	9,5 %
	Min	3,2 %	476	6,8 %	5,0 %	3,2 %
	Moyenne pondérée	4,6 %	841	7,1 %	5,3 %	4,9 %

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

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

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

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

(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen (TCAM) des loyers nets, déterminé par l'expert (sur 6 à 10 ans en fonction de la durée du modèle DCF utilisé).



## 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

5.

Centres Commerciaux - 31/12/2022		Taux de rendement	Loyer en € par m <sup>2</sup> (a)	Taux d'actualisation <sup>(b)</sup>	Taux de capitalisation <sup>(c)</sup>	TCAM des loyers nets <sup>(d)</sup>
France	Max	7,1 %	919	9,5 %	13,1 %	13,5 %
	Min	3,4 %	174	6,3 %	4,2 %	3,8 %
	Moyenne pondérée	4,5 %	585	6,5 %	4,4 %	4,9 %
Espagne	Max	9,0 %	577	12,8 %	8,5 %	9,0 %
	Min	3,6 %	131	7,5 %	4,7 %	2,5 %
	Moyenne pondérée	5,0 %	370	7,9 %	5,0 %	4,3 %
Europe centrale	Max	8,2 %	681	9,2 %	8,9 %	3,2 %
	Min	5,3 %	262	7,2 %	5,2 %	2,4 %
	Moyenne pondérée	5,7 %	452	7,6 %	5,4 %	2,9 %
Autriche	Max	5,0 %	438	6,7 %	4,6 %	3,3 %
	Min	4,9 %	331	6,6 %	4,6 %	3,0 %
	Moyenne pondérée	4,9 %	382	6,6 %	4,6 %	3,1 %
Allemagne	Max	7,3 %	508	9,0 %	6,9 %	3,9 %
	Min	4,8 %	215	6,5 %	4,6 %	2,3 %
	Moyenne pondérée	5,4 %	329	7,0 %	5,0 %	3,2 %
Pays nordiques	Max	6,1 %	446	7,5 %	5,3 %	4,5 %
	Min	4,5 %	285	6,6 %	4,5 %	2,9 %
	Moyenne pondérée	4,8 %	386	6,9 %	4,7 %	3,5 %
Pays-Bas	Max	7,3 %	403	7,7 %	6,6 %	4,5 %
	Min	4,8 %	297	5,8 %	4,6 %	3,0 %
	Moyenne pondérée	5,2 %	365	6,2 %	5,0 %	3,9 %
États-Unis	Max	9,3 %	1 438	10,0 %	9,0 %	9,1 %
	Min	2,9 %	420	6,5 %	4,5 %	0,6 %
	Moyenne pondérée	4,3 %	773	6,9 %	5,0 %	4,2 %

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

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

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

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

(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen (TCAM) des loyers nets, déterminé par l'expert (sur 6 à 10 ans en fonction de la durée du modèle DCF utilisé).

Les tableaux ci-dessous présentent une analyse de sensibilité de la valeur du patrimoine de Centres Commerciaux d'URW pour les actifs en intégration globale, à l'exclusion des actifs en développement et des activités aéroportuaires.

Les pourcentages d'évolution ci-dessous sont fournis à titre indicatif en cas de fluctuations du taux de rendement, taux d'actualisation, taux de capitalisation et valeurs locatives estimées des évaluateurs.

Sensibilité	Impact en M€	Impact en %
+25 points de base de taux de rendement	(1 466)	(4,5) %
+25 points de base de taux d'actualisation	(522)	(1,6) %
+10 points de base de taux de capitalisation	(395)	(1,2) %
-5 % sur les valeurs locatives estimées des évaluateurs	(1 270)	(3,9) %
Sensibilité	Impact en M€	Impact en %
-25 points de base de taux de rendement	+1 612	+5,0 %
-25 points de base de taux d'actualisation	+534	+1,6 %
-10 points de base de taux de capitalisation	+420	+1,3 %
+5 % sur les valeurs locatives estimées des évaluateurs	+1 031	+3,2 %

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**BUREAUX & AUTRES**

Les experts valorisent le patrimoine Bureaux & Autres du Groupe en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par le rendement.

Les tableaux ci-dessous présentent une analyse de sensibilité de la valeur du patrimoine de Bureaux & Autres d'URW pour les actifs en intégration globale, à l'exclusion des actifs en développement.

Les pourcentages d'évolution ci-dessous sont fournis à titre indicatif en cas de fluctuations du taux de rendement.

Sensibilité	Impact en M€	Impact en %
+25 points de base de taux de rendement	(82)	(4,5) %
-25 points de base de taux de rendement	+90	+4,9 %

**CONGRÈS & EXPOSITIONS**

Le tableau suivant présente la sensibilité de la valeur totale du patrimoine C&E relatif au coût moyen pondéré du capital.

Sensibilité	Impact en M€	Impact en %
+25 points de base du coût moyen pondéré du capital	(77)	(3,7) %
-25 points de base du coût moyen pondéré du capital	+82	+4,0 %

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

(M€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Centres Commerciaux</b>	<b>307,2</b>	<b>724,3</b>
France	138,7	148,9
Espagne	110,4	121,4
États-Unis	2,7	11,6
Europe centrale	44,3	38,4
Autriche	–	–
Allemagne	1,8	397,0
Pays nordiques	9,3	7,0
Pays-Bas	–	–
Royaume-Uni	–	–
<b>Bureaux &amp; Autres</b>	<b>98,3</b>	<b>438,3</b>
France	24,0	83,4
Autres pays	74,3	354,9
<b>Congrès &amp; Expositions</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Total</b>	<b>405,4</b>	<b>1 162,6</b>

Ces actifs maintenus au coût ont fait l'objet de tests de dépréciation au 31 décembre 2023. Des dépréciations ont été comptabilisées pour un montant total de -114,0 M€ sur l'exercice 2023, correspondant principalement à Sisters à La Défense.

## 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

5.

(M€)	Valeur brute	Dépréciation	Total immeubles de placement évalués au coût	Immeubles détenus en vue de la vente	Total
<b>31/12/2021</b>	<b>1 613,1</b>	<b>(257,3)</b>	<b>1 355,8</b>	<b>40,9</b>	<b>1 396,7</b>
Acquisitions	0,5	–	0,5	–	0,5
Dépenses capitalisées	231,9	–	231,9	2,7	234,6
Cessions/sorties de périmètre	(6,6)	–	(6,6)	(42,6)	(49,2)
Reclassements et transferts de catégories	(121,6)	–	(121,6)	–	(121,6)
Mise au rebut	(39,1)	18,8	(20,2)	(0,9)	(21,2)
Dépréciations/reprises	–	(276,0)	(276,0)	–	(276,0)
Variations de change	(2,1)	0,8	(1,3)	0,0	(1,4)
<b>31/12/2022</b>	<b>1 676,2</b>	<b>(513,6)</b>	<b>1 162,6</b>	<b>–</b>	<b>1 162,6</b>
Acquisitions	(0,3)	–	(0,3)	–	(0,3)
Dépenses capitalisées <sup>(1)</sup>	216,6	–	216,6	–	216,6
Cessions/sorties de périmètre	(20,0)	11,8	(8,1)	–	(8,1)
Reclassements et transferts de catégories <sup>(2)</sup>	(1 053,4)	203,2	(850,2)	9,4	(840,8)
Mise au rebut	(2,2)	–	(2,2)	–	(2,2)
Dépréciations/reprises <sup>(3)</sup>	–	(114,0)	(114,0)	–	(114,0)
Variations de change	1,8	(0,7)	1,1	–	1,1
<b>31/12/2023</b>	<b>818,7</b>	<b>(413,3)</b>	<b>405,4</b>	<b>9,4</b>	<b>414,8</b>

(1) Concernent principalement les investissements relatifs au projet de développement Westfield Hamburg.

(2) Correspondent essentiellement à la reclassification de Westfield Hamburg d'immeuble de placement en cours de construction évalué au coût en immeuble de placement en cours de construction évalué à la juste valeur.

(3) Le montant de dépréciations correspond principalement à Sisters à La Défense.

## 5.2 ACTIFS CORPORELS

### 5.2.1 PRINCIPES COMPTABLES

En application d'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 4 composants d'un immeuble sont le gros œuvre, la façade, les

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

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

### 5.2.2 TABLEAU DE VARIATION DES ACTIFS CORPORELS

Valeur nette (M€)	Installations techniques, matériel et mobilier	Droits d'utilisation de l'actif	Total
<b>31/12/2021</b>	<b>80,4</b>	<b>65,5</b>	<b>145,9</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	15,9	1,3	17,2
Reclassements	8,9	20,2	29,1
Cessions/sorties de périmètre	(2,0)	(14,4)	(16,4)
Amortissements	(24,4)	(15,1)	(39,5)
Dépréciations/reprises	(0,8)	–	(0,8)
Variation de change	0,5	1,3	1,8
<b>31/12/2022</b>	<b>78,5</b>	<b>58,8</b>	<b>137,3</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	32,1	0,6	32,8
Reclassements	0,1	1,0	1,1
Cessions/sorties de périmètre	(1,5)	(4,4)	(5,9)
Amortissements	(21,1)	(13,4)	(34,5)
Dépréciations/reprises <sup>(1)</sup>	(16,7)	–	(16,7)
Variation de change	(0,7)	(0,3)	(1,0)
<b>31/12/2023</b>	<b>70,7</b>	<b>42,4</b>	<b>113,0</b>

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

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

## 5.3 ACTIFS INCORPORELS

## 5.3.1 PRINCIPES COMPTABLES

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

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

Les immobilisations incorporelles à durée de vie limitée font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur ladite durée. Les immobilisations incorporelles qui ont une durée de vie indéterminée ne sont pas amorties. Les durées d'utilité des immobilisations incorporelles sont examinées chaque année.

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

Les actifs incorporels sont :

- L'activité de Gestion immobilière aux États-Unis et au Royaume-Uni ;
- L'activité de DD&C aux États-Unis et au Royaume-Uni ;

- L'activité Aéroports aux États-Unis ;
- La marque commerciale Westfield ;
- Les droits et salons : correspondent principalement aux entités Viparis ; et
- Les autres actifs incorporels.

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

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

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

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

- Contrats de Gestion immobilière avec les centres régionaux : 3 ans ;
- Contrats DD&C : entre 1 et 4 ans ; et
- Activité Aéroports : 3 ans.

Les contrats de gestion immobilière des centres régionaux, l'activité Aéroports ainsi que les contrats DD&C sont totalement amortis.

## 5.3.2 TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur nette (M€)	Gestion immobilière/ DD&C/Aéroports	Marque	Droits et salons	Autres actifs incorporels	Total
<b>31/12/2021</b>	<b>253,9</b>	<b>425,8</b>	<b>135,1</b>	<b>30,0</b>	<b>844,8</b>
Acquisitions	–	–	–	5,2	5,2
Cessions	–	–	–	(0,7)	(0,7)
Amortissements	(9,8)	–	(2,0)	(13,1)	(24,9)
Dépréciations/reprises	11,9	–	(16,2)	–	(4,3)
Variation de change	(1,6)	–	–	0,9	(0,7)
Reclassements	–	–	–	1,1	1,1
<b>31/12/2022</b>	<b>254,3</b>	<b>425,8</b>	<b>117,0</b>	<b>23,4</b>	<b>820,5</b>
Acquisitions	–	–	–	14,2	14,2
Cessions	–	–	–	–	–
Amortissements	(5,4)	–	(2,0)	(12,6)	(20,0)
Dépréciations/reprises <sup>(1)</sup>	(11,9)	(2,7)	18,1	–	3,5
Variation de change	(0,5)	–	–	(0,4)	(0,9)
Reclassements	–	–	–	12,4	12,4
<b>31/12/2023</b>	<b>236,5<sup>(2)</sup></b>	<b>423,2<sup>(2)</sup></b>	<b>133,1</b>	<b>36,9</b>	<b>829,6</b>

(1) La variation nette des dépréciations concerne des reprises d'actifs incorporels de Viparis, partiellement compensé par des dotations sur l'activité de Gestion Immobilière aux États-Unis.

(2) Montants correspondants à l'acquisition de Westfield : Gestion immobilière, DD&C, Aéroports et la marque Westfield s'élèvent à 659,7M€.

L'une des principales hypothèses utilisées pour évaluer les contrats de Gestion immobilière, les contrats de DD&C et la Marque, est le taux d'actualisation qui est compris entre 9,5 % et 10,0 %.

## GESTION IMMOBILIÈRE

Le tableau suivant présente la sensibilité de l'activité Gestion immobilière et son impact sur le résultat tel que déterminé au 31 décembre 2023 :

Sensibilité	Impact en valeur (M€)	(Dotations)/ Reprises de dépréciations (M€)
-25bps en taux d'actualisation	+7,7	+7,7
+25bps en taux d'actualisation	(7,2)	(7,2)
-10bps en taux de croissance long-terme	(2,1)	(2,1)
+10bps en taux de croissance long-terme	+2,0	+2,0

## MARQUE

En ce qui concerne la Marque, le test de dépréciation a été effectué par des experts externes indépendants et a donné lieu à une dépréciation de -2,7 M€.

Le tableau suivant présente la sensibilité de la Marque tel que déterminé au 31 décembre 2023 :

Sensibilité	Dépréciation (M€)
+25 points de base du taux d'actualisation	(29,1)
-10 points de base du taux de croissance à long terme	(8,4)

## DROITS ET SALONS

Au 31 décembre 2023, des tests de dépréciation ont été effectués sur la base d'évaluations des actifs incorporels de Viparis établies par des experts externes indépendants et une reprise de dépréciation de +18,1 M€ a été constatée.

Le tableau suivant présente la sensibilité de l'activité Droits et salons relative au coût moyen pondéré du capital tel que déterminé au 31 décembre 2023 :

Sensibilité	Impact en valeur (M€)	Impact en %	(Dotation)/Reprise de dépréciation (M€)
-25 points de base du coût moyen pondéré du capital	+26,5	+6,5 %	+9,7
+25 points de base du coût moyen pondéré du capital	(24,5)	(6,0) %	(8,7)

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**5.4 ÉCARTS D'ACQUISITION****5.4.1 PRINCIPES COMPTABLES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'écart d'acquisition affecté aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Espagne, en Europe centrale et dans les Pays nordiques est intégralement déprécié.

Tests de dépréciation :

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

Les zones géographiques sur lesquelles l'écart d'acquisition a été affecté font l'objet d'un test de dépréciation par comparaison entre la valeur de l'actif net de la zone géographique, et la valeur recouvrable de la zone géographique qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité.

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

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

- Des flux de trésorerie opérationnels du 5YBP de 2024-2028 détaillé par segment géographique ;
- Des taux d'actualisation avant impôts par segment géographique, basés sur le coût moyen pondéré du capital par région, qui reflète l'appréciation actuelle des taux d'intérêt de marché, ainsi que le risque spécifique à chaque segment géographique au 31 décembre. Ces taux d'actualisation ont également été comparés aux taux d'actualisation utilisés par les évaluateurs pour l'évaluation des immeubles de placement au 31 décembre, et la cohérence entre ces taux a été vérifiée ;
- D'une affectation des frais de fonctionnement du siège aux segments géographiques, au prorata de leurs Loyers nets respectifs ; et
- D'un calcul de flux de trésorerie actualisés pour chaque segment géographique sur une durée de 10 ans, identique à la méthode appliquée par les évaluateurs du Groupe, et une valeur terminale actualisée, à laquelle un taux de croissance à long terme estimé au 31 décembre est appliqué.

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

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

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

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

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

### 5.4.2 TABLEAU DE VARIATION DES ÉCARTS D'ACQUISITION

Au 31 décembre 2023, les écarts d'acquisition se décomposent comme suit :

Valeur nette (M€)	Valeur optimisée des impôts différés	Activité de services immobiliers	Synergies, personnel et capacité à générer des projets de développement	Total
<b>31/12/2021</b>	<b>176,6</b>	<b>119,3</b>	<b>783,4</b>	<b>1 079,2</b>
Cession	–	–	–	–
Dépréciation	–	–	–	–
Variation de change	–	–	–	–
<b>31/12/2022</b>	<b>176,6</b>	<b>119,3</b>	<b>783,4</b>	<b>1 079,2</b>
Cession	–	–	–	–
Dépréciation	(1,1)	–	(232,9)	(234,0)
Variation de change	–	–	–	–
<b>31/12/2023</b>	<b>175,5</b>	<b>119,3</b>	<b>550,5</b>	<b>845,2</b>



## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

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

(M€)	Centres Commerciaux France	Europe centrale	Autriche	Allemagne	Autres	Total
<b>Écarts d'acquisition au 31 décembre 2022</b>	<b>731,0</b>	<b>87,3</b>	<b>72,9</b>	<b>177,8</b>	<b>10,3</b>	<b>1 079,2</b>
Cession	-	-	-	-	-	-
Dépréciation	(183,8)	-	-	(50,2)	-	(234,0)
Variation de change	-	-	-	-	-	-
<b>Écarts d'acquisition au 31 décembre 2023</b>	<b>547,2</b>	<b>87,3</b>	<b>72,9</b>	<b>127,6</b>	<b>10,3</b>	<b>845,2</b>

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

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

Au 31 décembre 2023, une dépréciation de -1,1 M€ a été constatée.

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

Au 31 décembre 2023, aucune dépréciation complémentaire n'a été constatée.

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

Un test de dépréciation, basé sur une évaluation externe indépendante, a été effectué sur cet écart d'acquisition au 31 décembre 2023.

Les principaux paramètres pour le calcul de la valeur d'utilité sont le Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC), le taux de croissance à long terme et le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) des Loyers nets, indiqués dans le tableau ci-dessous.

	Centres Commerciaux France
<b>31 décembre 2022</b>	
CMPC avant impôt en %	6,50 %
Taux de croissance à long terme en %	1,70 %
TCAM des loyers nets en %	4,85 %
<b>31 décembre 2023</b>	
CMPC avant impôt en %	6,87 %
Taux de croissance à long terme en %	1,93 %
TCAM des loyers nets en %	5,20 %

Une augmentation du CMPC, une diminution du taux de croissance à long terme ou une diminution du taux de croissance annuel moyen (TCAM) des Loyers nets tels que déterminés au 31 décembre 2023 ne conduiraient pas nécessairement à une valeur d'utilité inférieure à la valeur de l'actif net étant donné que la valeur de l'actif net inclut les immeubles de placement évalués à la juste valeur. Ces changements entraîneraient une baisse de la juste valeur des immeubles de placement et par conséquent de la valeur de l'actif net.

Au 31 décembre 2023, une dépréciation complémentaire de -49,1 M€ a été constatée à la suite du changement de catégorie du projet Westfield Hamburg passant d'immeuble de placement évalué au coût en immeuble de placement évalué à la juste valeur.

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

Au 31 décembre 2023, le seul écart d'acquisition résultant de l'acquisition de Westfield restant est celui alloué aux Centres Commerciaux France, ceux alloués aux autres segments géographiques ayant été totalement dépréciés.

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

Sur la base de ces hypothèses retenues pour le calcul de la valeur d'utilité, la valeur résiduelle de l'écart d'acquisition a été dépréciée de -183,8 M€ suite à une hausse du CMPC et à une baisse des flux de trésorerie à long terme.

Une hausse de +25 points de base du CMPC tel que déterminé au 31 décembre 2023, sans aucun changement du taux de croissance à long terme ou du TCAM des Loyers nets, entraînerait une dépréciation complémentaire de l'écart d'acquisition de -90,4 M€.

Une baisse de -10 points de base du taux de croissance à long terme tel que déterminé au 31 décembre 2023, sans aucun changement du

CMPC ou du TCAM des Loyers nets, entraînerait une dépréciation complémentaire de l'écart d'acquisition de -27,3 M€.

Une baisse de -50 points de base du TCAM des Loyers nets tel que déterminé au 31 décembre 2023, sans aucun changement du CMPC ou du taux de croissance à long terme, entraînerait une dépréciation complémentaire de l'écart d'acquisition de -28,7 M€.

## 5.5 SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS

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

(M€)	2023	2022
<b>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</b>	<b>(2 111,3)</b>	<b>(798,5)</b>
Centres Commerciaux	(1 626,2)	(597,5)
Bureaux & Autres	(375,9)	(131,0)
Congrès & Expositions	(109,2)	(70,0)
<b>Immeubles de placement évalués au coût</b>	<b>(116,1)</b>	<b>(297,1)</b>
<b>Actifs corporels et incorporels</b>	<b>(18,6)</b>	<b>(14,9)</b>
<b>Total</b>	<b>(2 246,0)</b>	<b>(1 110,6)</b>

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

En 2023, les décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers s'élevèrent à 1 181,0 M€. Ce montant comprend les acquisitions, les coûts d'acquisition capitalisés, les travaux ainsi que les dépenses capitalisées, et est corrigé de la variation des dettes sur investissements de la période.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

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

### 6.1 PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

(M€)	31/12/2023	31/12/2022
Titres de sociétés mises en équivalence	6 260,5	7 007,5
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	881,0	919,6
<b>Total titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence<sup>(1)</sup></b>	<b>7 141,5</b>	<b>7 927,1</b>
Dont titres et investissements dans les sociétés destinées à être cédées	161,2	–
<b>Total titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence<sup>(1)</sup></b>	<b>6 980,3</b>	<b>7 927,1</b>

(1) Correspond principalement aux sociétés de Centres Commerciaux.

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

Ce poste se ventile de la façon suivante :

(M€)	2023			2022		
	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes <sup>(1)</sup>	Résultat
<b>Total quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>396,6</b>	<b>(566,2)</b>	<b>(169,6)</b>	<b>420,6</b>	<b>(472,4)</b>	<b>(51,8)</b>
<b>Total intérêts sur créances des sociétés mises en équivalence</b>	<b>48,8</b>	<b>–</b>	<b>48,8</b>	<b>31,0</b>	<b>–</b>	<b>31,0</b>

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

## 6.3 COENTREPRISES

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

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

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

Nom de l'actif	Zone géographique	% d'intérêt au 31/12/2023	% d'intérêt au 31/12/2022
Westfield Stratford City	Royaume-Uni	50,0 %	50,0 %
Cherry Park Property & ResiCo	Royaume-Uni	25,0 %	25,0 %
Metropole Zlicin	Europe centrale	50,0 %	50,0 %
Westfield Rosny 2	France	26,0 %	26,0 %
Westfield CentrO	Allemagne	50,0 %	50,0 %
Paunsdorf Center	Allemagne	25,5 %	25,5 %
Westfield Annapolis	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield Culver City	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield Garden State Plaza	États-Unis	50,0 %	50,0 %
Westfield Montgomery	États-Unis	50,0 %	50,0 %
Westfield Southcenter	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield Topanga	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield UTC	États-Unis	50,0 %	50,0 %
Westfield Valley Fair	États-Unis	50,0 %	50,0 %

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

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

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

Ce partenariat est dirigé par un « *business manager* », qui est une société détenue conjointement par les 2 partenaires. Ce « *business manager* » dispose de pouvoirs étendus pour diriger l'entreprise. Le budget, les investissements et plusieurs autres décisions importantes relatives au financement de l'actif, à l'approbation de toute rénovation ou développement, ou à des cessions, nécessitent l'approbation des 2 partenaires. Par conséquent, en vertu de la norme IFRS 10, Westfield Stratford City est contrôlée conjointement par les 2 partenaires.

#### PARTENARIATS AUX ÉTATS-UNIS

Selon les conventions de copropriété et de gestion immobilière conclues avec les partenaires des coentreprises, le Groupe n'est pas autorisé à exercer un contrôle sur ces participations alors même que le Groupe détient plus de 50 % du capital et des droits de vote. Les décisions importantes requièrent l'approbation à la fois du Groupe et des partenaires des coentreprises et les budgets de fonctionnement et d'immobilisation doivent être approuvés par le Comité de direction (les 2 propriétaires ont une représentation égale dans ce comité). Le Groupe exerce donc un contrôle conjoint sur ces investissements, qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

#### WESTFIELD CENTRO (ALLEMAGNE)

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

Ce partenariat est dirigé par un Conseil d'administration composé de 6 membres, 3 désignés par URW et 3 par CPPIB.

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

Le processus de décision pour toutes ces activités pertinentes requiert l'approbation des 2 partenaires. Ainsi, ces sociétés, qui sont des coentreprises, sont comptabilisées par mise en équivalence.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

## 6.3.2 SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE DES COENTREPRISES

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

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

(M€)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	7 192,7	8 365,6
Autres actifs non courants	10,4	27,2
Actifs courants	283,2	402,6
Actifs détenus à la vente	206,5	–
<b>Total Actif</b>	<b>7 692,8</b>	<b>8 795,4</b>
Capitaux propres retraités	5 435,1	6 111,5
Impôts différés passifs	82,6	97,1
Emprunts aux associés	419,0	458,1
Emprunts externes <sup>(1)</sup>	1 517,2	1 915,5
Autres passifs non courants	24,6	22,2
Passifs détenus à la vente	45,3	–
Passifs courants	169,0	191,0
<b>Total Passif</b>	<b>7 692,8</b>	<b>8 795,4</b>

(1) Inclut les emprunts courants et non courants.

(M€)	2023	2022
Loyers nets	416,7	450,7
Mise à juste valeur des immeubles de placement	(447,1)	(509,7)
Résultat financier	(48,4)	(50,1)
<b>Résultat net</b>	<b>(132,6)</b>	<b>(161,0)</b>

## 6.3.3 HYPOTHÈSES DE VALORISATION ET SENSIBILITÉS

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

## CENTRES COMMERCIAUX

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

Centres Commerciaux – 31/12/2023		Taux de rendement	Loyer en € par m <sup>2(a)</sup>	Taux d'actualisation <sup>(b)</sup>	Taux de capitalisation <sup>(c)</sup>	TCAM des loyers nets <sup>(d)</sup>
Europe	Max	7,4 %	1 012	9,4 %	7,3 %	5,0 %
	Min	4,9 %	148	7,0 %	5,0 %	1,7 %
	Moyenne pondérée	6,2 %	393	7,6 %	6,0 %	2,5 %
États-Unis	Max	12,2 %	1 182	14,0 %	12,0 %	7,6 %
	Min	4,1 %	345	7,0 %	5,0 %	1,9 %
	Moyenne pondérée	5,2 %	719	7,6 %	5,7 %	4,7 %

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

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

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

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

(d) TCAM des Loyers nets, déterminé par l'expert (sur 6 à 10 ans en fonction de la durée du modèle DCF utilisé).

## 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

5.

Le tableau suivant présente la sensibilité sur la valeur des Centres Commerciaux du portefeuille du Groupe pour les actifs comptabilisés par mise en équivalence, à l'exclusion des actifs en développement.

Les pourcentages d'évolution ci-dessous sont fournis à titre indicatif en cas de fluctuations du taux de rendement, taux d'actualisation, taux de capitalisation et valeurs locatives estimées des évaluateurs.

Sensibilité	Impact en M€	Impact en %
+25 points de base de taux de rendement	(317)	(4,3) %
+25 points de base de taux d'actualisation	(136)	(1,9) %
+10 points de base de taux de capitalisation	(80)	(1,1) %
-5 % sur les valeurs locatives estimées des évaluateurs	(222)	(3,0) %

Sensibilité	Impact en M€	Impact en %
-25 points de base de taux de rendement	+348	+4,8 %
-25 points de base de taux d'actualisation	+139	+1,9 %
-10 points de base de taux de capitalisation	+83	+1,1 %
+5 % sur les valeurs locatives estimées des évaluateurs	+216	+3,0 %

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**6.4 ENTITÉS ASSOCIÉES**

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

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

Les principales entités associées correspondent aux actifs suivants :

- Foncière Crossroads qui détient les centres commerciaux Aéroville et So Ouest en région parisienne, Rennes Alma à Rennes, Toison d'Or à Dijon et Confluence à Lyon ;
- L'ensemble immobilier Zlote Tarasy (Varsovie) ;
- Gropius Passagen (Berlin) ; et
- Triangle Renan, une coentreprise dédiée au développement du projet Tour Triangle.

**FONCIÈRE CROSSROADS**

Foncière Crossroads qui possède un portefeuille de 5 centres commerciaux en France (Aéroville et So Ouest en région parisienne, Alma à Rennes, Toison d'Or à Dijon et Confluence à Lyon) est détenu par un consortium d'investisseurs formé par Crédit Agricole Assurances, La Française et URW.

Le Groupe détient une participation de 45,8 % et gère les centres commerciaux pour le compte de Foncière Crossroads par le biais de contrats de gestion à long terme.

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

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

**ENSEMBLE IMMOBILIER ZLOTE TARASY**

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



## 6.4.2 SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE DES ENTITÉS ASSOCIÉES

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

### SOCIÉTÉS PROPRIÉTAIRES DE CENTRES COMMERCIAUX

(M€)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	1 801,8	1 870,4
Autres actifs non courants	50,7	82,6
Actifs courants	154,8	133,1
<b>Total Actif</b>	<b>2 007,3</b>	<b>2 086,0</b>
Capitaux propres retraités	777,3	835,0
Impôts différés passifs	120,0	121,0
Emprunts aux associés	462,0	461,5
Emprunts externes	535,1	569,8
Autres passifs non courants	64,5	54,5
Passifs courants	48,5	44,2
<b>Total Passif</b>	<b>2 007,3</b>	<b>2 086,0</b>

(M€)	2023	2022
Loyers nets	101,6	88,0
Résultat financier net	(35,6)	(25,9)
Mise à juste valeur des immeubles de placement	(73,2)	10,9
Mise à juste valeur des dérivés	(24,4)	57,7
<b>Résultat net</b>	<b>(37,0)</b>	<b>109,2</b>

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

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€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Sociétés propriétaires de Centres Commerciaux et de sites de Congrès &amp; Expositions</b>		
Prêts accordés <sup>(1)</sup>	920,8	964,8
Intérêts comptabilisés	48,8	31,1
Compte courant au débit	4,2	6,3
Compte courant au crédit	(6,1)	(27,8)
Honoraires de gestion d'actifs et autres honoraires <sup>(2)</sup>	106,0	144,8

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

(2) La diminution concerne principalement les revenus de développement immobilier et de gestion de projets aux États-Unis suite à la livraison de certains projets.

Toutes ces opérations sont consenties à des prix de marché.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**NOTE 7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS****7.1 PRINCIPES COMPTABLES****7.1.1 INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 32 / IFRS 7 / IFRS 9 / IFRS 13)****CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS****ACTIFS FINANCIERS**

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

L'actif financier représentatif d'un instrument de dette est classé et évalué au coût amorti si les 2 conditions suivantes sont satisfaites et s'il n'est pas évalué à la JVpR :

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

Un actif représentatif d'un instrument de dette financier est classé et évalué à la JVpCP si les 2 conditions suivantes sont satisfaites et s'il n'est pas évalué à la JVpR :

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

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

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

Un actif financier (à moins que ce soit une créance commerciale sans composante de financement significative initialement évaluée au coût de transaction selon IFRS 15) est initialement évalué à la juste valeur majorée, pour un actif non évalué à la JVpR, des coûts d'opération directement attribuables à l'acquisition.

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

**ACTIFS FINANCIERS À LA JVPR**

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

**ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI**

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

**ACTIFS FINANCIERS À LA JVPCP**

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

**INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES À LA JVPCP**

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

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

**PASSIFS FINANCIERS**

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

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

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

## CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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

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

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

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

## VALORISATION DU RISQUE DE CRÉDIT ET DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les frais financiers capitalisés sont déterminés chaque trimestre, en appliquant le coût moyen pondéré des emprunts du Groupe au montant de l'encours moyen des travaux réalisés, sauf en cas de financement propre au projet. Dans ce cas, des coûts d'intérêts spécifiques au projet sont capitalisés.

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

### 7.1.3 ACTUALISATION DES DIFFÉRÉS DE PAIEMENT

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

- Les paiements différés sur acquisitions d'actifs, de sociétés, de terrains sont actualisés jusqu'à la date de paiement ;
- Les provisions sur des passifs significatifs relevant de la norme IAS 37 sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent ; et
- Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés, étant donné l'impact non significatif de l'actualisation.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**7.2 RÉSULTAT FINANCIER****7.2.1 COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET**

(M€)	2023	2022
Opérations sur titres	86,5	7,7
Autres intérêts financiers	99,8	27,3
Produits d'intérêts sur instrument de couverture économique <sup>(1)</sup>	372,3	210,4
<b>Sous-total produits financiers</b>	<b>558,5</b>	<b>245,3</b>
Opérations sur titres	–	–
Rémunération des emprunts obligataires et EMTNs	(474,5)	(486,6)
Intérêts et frais sur emprunts	(156,8)	(66,9)
Intérêts sur dettes de location	(60,7)	(50,8)
Intérêts sur actions de préférence	(12,9)	(12,4)
Intérêts sur avances des associés	(55,7)	(30,9)
Autres intérêts financiers	(44,6)	(7,2)
Charges d'intérêts sur instruments de couverture économiques	(260,8)	(107,1)
<b>Charges financières avant immobilisation des frais financiers</b>	<b>(1 066,0)</b>	<b>(761,8)</b>
Frais financiers immobilisés	71,4	42,5
<b>Sous-total charges financières nettes</b>	<b>(994,6)</b>	<b>(719,3)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(436,1)</b>	<b>(474,0)</b>

(1) Inclut des produits d'intérêts sur investissements dans des instruments de couverture économique

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

**7.2.2 AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS, DES DETTES ET IMPACT DE CHANGE**

(M€)	2023	2022
Mise à juste valeur des ORNANES	–	0,3
Impact du taux de change	41,4	(13,2)
Mise à juste valeur, coûts d'achat et de cession des instruments dérivés	(310,3)	233,3
Autres actifs et passifs financiers <sup>(1)</sup>	(101,1)	54,9
Actualisation des dettes	0,8	0,6
<b>Total résultat financier non récurrent</b>	<b>(369,2)</b>	<b>275,9</b>

(1) Principalement due à la variation de juste valeur de titres de participation dans des sociétés non cotées aux États-Unis et à la dépréciation d'un prêt externe au Royaume-Uni.

## 7.3 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

### 7.3.1 ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers correspondent principalement à des prêts vendeurs relatifs à des cessions d'actifs en France et en Europe centrale, ainsi qu'à des titres de participation dans des sociétés non cotées aux États-Unis.

Au 31 décembre 2023, les actifs financiers ont été comptabilisés pour un montant de 260,0 M€ (comparé à 365,2 M€ au 31 décembre 2022). Cette diminution est principalement liée aux variations de justes valeurs.

### 7.3.2 PRINCIPALES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT EN 2023

#### MARCHÉ OBLIGATAIRE :

Au 4 décembre 2023, le Groupe a renforcé sa liquidité à travers l'émission d'une obligation verte de 750 M€ avec une maturité de 7 ans et un coupon de 4,125 % (ie *Mid swap* +145 points de base, correspondant à une prime d'émission nulle). Ceci marque la première émission obligataire verte d'URW sur le marché obligataire Euro depuis 2015 et sa première émission d'obligations seniors depuis mai 2021.

L'obligation a suscité une forte demande des investisseurs, obtenant un taux de souscription de 6,1 fois et plus de 4,5 Mds€ d'ordres d'achats, reflétant l'appétit des investisseurs pour le crédit URW.

Les fonds provenant de l'obligation financeront ou refinanceront les actifs verts éligibles conformément au *Green Financing Framework*<sup>(1)</sup> du Groupe en 2022. Celui-ci est aligné avec la stratégie de durabilité du Groupe et sa feuille de route « *Better Places* »<sup>(2)</sup> partagée avec le marché le 10 octobre 2023.

#### DETTES BANCAIRES ET LIGNES DE CRÉDIT :

En 2023, 1 391 M€ de dette bancaire Corporate et lignes de crédits ont été signés, y compris :

- 300 M€ de prêts indexés sur des objectifs de développement durable avec une maturité moyenne de 2,8 ans ; et
- 1 091 M€ nouvelles lignes de crédit bilatérales indexées sur des objectifs de développement durable avec une maturité de 4,2 ans.

De plus, le Groupe a étendu d'un an la maturité des 3 675 M€ de lignes de crédit européennes existantes (incluant 3 200 M€ de lignes de crédit indexées sur des critères de développement durable).

### FINANCEMENTS HYPOTHÉCAIRES :

Un total de 1 726 M€<sup>(3)</sup> de financements hypothécaires ont été signés en 2023, incluant les financements adossés aux des actifs suivants :

- Westfield Galeria at Roseville : financement hypothécaire de 275 M\$ à taux variable avec un coupon équivalent de 6,55 %<sup>(4)</sup> et une maturité de 5 ans<sup>(5)</sup>. Cette dette est consolidée à 100 % dans la dette IFRS et proportionnelle du Groupe ;
- Paunsdorf Center : financement hypothécaire de 120 M€ à taux fixe avec un *spread* équivalent à *Mid swap* +141 points de base et une maturité de 5 ans pour le refinancement d'une dette hypothécaire arrivant à échéance. Cette dette est consolidée à hauteur de sa quote-part dans la dette proportionnelle du Groupe<sup>(6)</sup> ;
- Westfield Century City : CMBS de 925 M\$ à taux variable avec un *spread* équivalent à SOFR +280,7 points de base et une maturité de 5 ans<sup>(7)</sup>. Cette dette est consolidée à 100 % dans la dette IFRS et proportionnelle du groupe ; et
- Westfield Garden State Plaza : CMBS de 525 M\$ à taux fixe avec un *spread* équivalent à US *Treasury* +234 points de base et une maturité de 5 ans. Cette dette est consolidée à hauteur de sa quote-part dans la dette proportionnelle du Groupe<sup>(8)</sup>.

### TITRES NÉGOCIABLES À COURT TERME :

URW n'a émis aucun titre négociable à court terme en raison de l'importante position de trésorerie du Groupe en 2023.

### TITRES HYBRIDES :

Le 20 juin 2023, le Groupe a lancé une offre d'échange *any-and-all par-for-par* de ses titres hybrides Perp-NC 23 de 1,25 Md€ en une combinaison de (i) nouveaux titres Perp-NC28 hybrides libellés Euro avec un coupon à 7,25 % et (ii) un montant en numéraire.

Inédite pour un émetteur *Corporate*, l'offre d'échange a été réalisée avec succès le 26 juin 2023<sup>(9)</sup> avec un taux de participation de 92 %. Par conséquent, le portefeuille global des titres hybrides du Groupe a diminué de 7,8 % de 2 000 M€ à 1 845 M€, incluant :

- 100 M€ de titres hybrides Perp NC23 ;
- 750 M€ de titres hybrides Perp NC26 ; et
- 995 M€ de titres hybrides Perp NC28.

Le 25 octobre 2023, le coupon des titres hybride Perp NC23 restants a été refixé à 5,142 %<sup>(10)</sup> conformément aux dispositions contractuelles et la décision du Groupe de ne pas exercer son option de remboursement de l'instrument<sup>(11)</sup> à la suite à l'offre d'échange.

(1) Le Green financing framework, dispositif encadrant les financements verts du Groupe, est disponible sur: <https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~o~Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Files/Homepage/INVESTORS/Financing-Activity/Sustainable-Financing/Framework/2022/20221116-URW-Green-Financial-Framework-Brochure.ashx>.

(2) La feuille de route *Better Places* est disponible sous: <https://www.urw.com/2023-sustainability-investor-event>.

(3) À 100 %.

(4) Incluant l'instrument de couverture mis en place pour limiter l'exposition du Groupe aux fluctuations des taux d'intérêts.

(5) Soumise aux covenants.

(6) Étant donné que Paunsdorf Center est consolidé à 50% (à la quote-part d'URW) dans les comptes d'URW sur une base proportionnelle, seuls 60 M€ de la dette sans recours, levée par la coentreprise détenant l'actif, sont consolidés dans la dette d'URW sur une base proportionnelle. Dette non consolidée en IFRS.

(7) Soumise aux covenants.

(8) Étant donné que Garden State Plaza est consolidé à 50,0% (à la quote-part d'URW) dans les comptes d'URW sur une base proportionnelle, seuls 262,5 M\$ (quote-part d'URW) de la dette sans recours, levée par la coentreprise détenant l'actif, sont consolidés dans la dette d'URW sur une base proportionnelle. Dette non consolidée en IFRS..

(9) Date de règlement : le 3 juillet 2023.

(10) Egal à la somme du *Mid Swaps* Euro 5 ans du 23 octobre 2023 et de la marge applicable (1,675 % jusqu'au 24 octobre 2028).

(11) Comme annoncé dans le communiqué de presse <https://cdn.urw.com/-/media/Corporate~o~Sites/Unibail-Rodamco-Corporate/Nasdaq/2023-06-20URW-announces-an-Exchange-Offer-on-its-Perp-NC-2023-hybrid.pdf?revision=a494708a-6369-4026-ab58-3b83927929c1>.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

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

Durée restant à courir (M€)	Courant			Non courant		Total 31/12/2023	Total 31/12/2022
	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans				
<b>Emprunts obligataires et EMTN</b>	<b>1 687,1</b>	<b>8 834,7</b>	<b>11 995,6</b>	<b>22 517,4</b>	<b>22 489,3</b>		
Dettes principale <sup>(1)</sup>	1 598,8	8 836,5	11 992,1	22 427,2	22 406,0		
Intérêts courus	231,1	–	–	231,1	237,0		
Frais et primes d'émission d'emprunts	(70,3)	–	–	(70,3)	(73,4)		
Prime de remboursement des obligations	(71,5)	–	–	(71,5)	(79,1)		
Mise à juste valeur de la dette	(1,0)	(1,8)	3,6	0,8	(1,2)		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>148,4</b>	<b>2 594,9</b>	<b>302,5</b>	<b>3 045,7</b>	<b>1 651,2</b>		
Dettes principale	162,5	2 594,9	302,5	3 059,9	1 676,9		
Intérêts courus	16,1	–	–	16,1	3,4		
Frais d'émission d'emprunts	(36,6)	–	–	(36,6)	(33,7)		
Intérêts courus sur découverts bancaires	0,2	–	–	0,2	–		
Découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie	6,2	–	–	6,2	7,9		
Mise à juste valeur de la dette	–	0,0	–	0,0	(3,3)		
<b>Autres dettes financières</b>	<b>–</b>	<b>87,3</b>	<b>1 267,6</b>	<b>1 354,9</b>	<b>1 363,4</b>		
Titres du marché interbancaire et de créances négociables	–	–	–	–	–		
Intérêts courus sur titres du marché interbancaire et de créances négociables	–	–	–	–	–		
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle <sup>(2)</sup>	–	87,3	1 267,6	1 354,9	1 363,4		
<b>Emprunts liés à des contrats de location financière<sup>(3)</sup></b>	<b>56,0</b>	<b>240,2</b>	<b>680,8</b>	<b>977,0</b>	<b>898,9</b>		
<b>Total dettes financières</b>	<b>1 891,5</b>	<b>11 757,0</b>	<b>14 246,6</b>	<b>27 895,1</b>	<b>26 402,8</b>		
Inclus dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente	–	–	–	–	–		
<b>Total dettes financières nettes des dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente</b>	<b>1 891,5</b>	<b>11 757,0</b>	<b>14 246,6</b>	<b>27 895,1</b>	<b>26 402,8</b>		

(1) Inclut l'impact de change sur la dette émise en monnaie étrangère pour un montant de +24,6 M€ au 31/12/2023 (+63,5 M€ au 31/12/2022). Le montant de 22 402,6 M€ présenté dans la note sur les ressources financières prend en compte les instruments de couverture liés à la dette émise en devise étrangère.

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

(3) Au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2021, URW a conclu un nouvel avenant avec les autorités aéroportuaires de Los Angeles qui prévoit des réductions de loyer liées au loyer minimum annuel garanti. Sur la base des termes de l'amendement, URW considère ces allègements comme une modification du bail selon la norme IFRS 16 et réestime la dette locative et le droit d'utilisation de l'actif. Par conséquent, la dette locative et les droits d'utilisation sont réestimés chaque année.

## 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

5.

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

(M€)	31/12/2022	Flux de trésorerie <sup>(1)</sup>		Variation des intérêts courus <sup>(3)</sup>	Flux non-cash				31/12/2023
		Augmentation <sup>(2)</sup>	Diminution		Variation de périmètre	Effets de change	Variations de juste valeur	Autres <sup>(4)</sup>	
Emprunts obligataires et EMTN	<b>22 489,3</b>	736,1	(576,2)	(4,9)	–	(153,2)	2,2	24,1	<b>22 517,4</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	<b>1 651,2</b>	1 500,1	(0,1)	11,4	(110,5)	(27,5)	0,8	20,4	<b>3 045,7</b>
Autres dettes financières	<b>1 363,4</b>	74,2	(82,3)	–	(0,1)	0,0	–	(0,1)	<b>1 354,9</b>
Emprunts liés à des contrats de location financière	<b>898,9</b>	26,9	(65,3)	–	42,9	(11,7)	–	171,1	<b>977,0</b>
<b>Total</b>	<b>26 402,8</b>	<b>2 337,2</b>	<b>(723,9)</b>	<b>6,5</b>	<b>(153,5)</b>	<b>(192,4)</b>	<b>3,0</b>	<b>215,5</b>	<b>27 895,1</b>

(1) Les flux de trésorerie diffèrent de ceux dans l'État des flux de trésorerie consolidés (augmentation de +2 409,3 M€ et diminution de -769,2 M€) principalement à cause de la variation des dépôts de garantie reçus.

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

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

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

Au 31 décembre 2022, la variation de la dette financière se présentait comme suit :

(M€)	31/12/2021	Flux de trésorerie <sup>(1)</sup>		Variation des intérêts courus <sup>(3)</sup>	Flux non-cash				31/12/2022
		Augmentation <sup>(2)</sup>	Diminution		Variation de périmètre	Effets de change	Variations de juste valeur	Autres <sup>(4)</sup>	
ORNANes	<b>500,3</b>	–	(500,0)	–	–	–	(0,3)	–	–
Emprunts obligataires et EMTN	<b>22 793,8</b>	–	(519,1)	(7,2)	–	192,3	2,8	26,7	<b>22 489,3</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	<b>1 384,2</b>	786,3	(558,1)	0,9	–	34,5	7,1	(3,8)	<b>1 651,2</b>
Autres dettes financières	<b>1 670,3</b>	60,1	(366,1)	–	–	–	–	(0,9)	<b>1 363,4</b>
Emprunts liés à des contrats de location financière	<b>784,9</b>	15,2	(56,9)	–	–	11,9	–	143,8	<b>898,9</b>
<b>Total</b>	<b>27 133,5</b>	<b>861,6</b>	<b>(2 000,2)</b>	<b>(6,3)</b>	–	<b>238,7</b>	<b>9,6</b>	<b>165,8</b>	<b>26 402,8</b>

(1) Les flux de trésorerie diffèrent de ceux dans l'État des flux de trésorerie consolidés (augmentation de +908,8 M€ et diminution de -1 879,0 M€) principalement à cause de la variation des dépôts de garantie reçus, mais également de la diminution de la dette financière de Trumbull reprise par l'acquéreur et déduite du prix de cession de l'actif.

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

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

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

## MATURITÉ DE LA DETTE PRINCIPALE COURANTE ET NON COURANTE

(M€)	Courant		Non courant				Total 31/12/2023
	Moins d'1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts obligataires et EMTN	1 598,8	3 027,3	1 157,9	2 948,7	1 702,5	11 992,1	<b>22 427,2</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	162,5	62,5	262,5	600,0	1 669,9	302,5	<b>3 059,9</b>
Titres du marché interbancaire et de créances négociables	–	–	–	–	–	–	–
Emprunts liés à des contrats de location financière	56,0	75,7	66,2	53,1	45,3	680,8	<b>977,0</b>
<b>Total</b>	<b>1 817,3</b>	<b>3 165,5</b>	<b>1 486,6</b>	<b>3 601,8</b>	<b>3 417,6</b>	<b>12 975,4</b>	<b>26 464,2</b>



## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

## 7.3.4 CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET EMTN

Dates d'émission	Taux	Devise	Encours au 31/12/2023 (M€)	Échéance
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	EUR	41,0	Novembre 2030
Octobre 2011	Taux fixe 4,1 %	EUR	27,0	Octobre 2031
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	EUR	20,0	Novembre 2031
Février 2013	Taux fixe HKD swappé en EUR	HKD	81,1	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe HKD swappé en EUR	HKD	67,8	Mars 2025
Octobre 2013	Taux fixe HKD swappé en EUR	HKD	46,3	Octobre 2025
Février 2014	Taux fixe 2,5 %	EUR	643,7	Février 2024
Mars 2014	Taux fixe 3,08 %	EUR	20,0	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,08 %	EUR	30,0	Avril 2034
Juin 2014	Taux fixe 2,5 %	EUR	600,0	Juin 2026
Septembre 2014	Taux fixe 3,75 %	USD	905,0	Septembre 2024
Septembre 2014	Taux fixe 4,75 %	USD	452,5	Septembre 2044
Avril 2015	Taux fixe 1,38 %	EUR	655,0	Avril 2030
Avril 2015	Taux fixe 1 %	EUR	500,0	Mars 2025
Octobre 2015	Taux flottant (ERB3M+81 Bps)	EUR	50,0	Octobre 2024
Novembre 2015	Taux fixe 2,07 %	EUR	30,0	Novembre 2030
Novembre 2015	Taux fixe HKD swappé en EUR	HKD	86,9	Novembre 2025
Décembre 2015	Taux fixe 2,1 % pendant 3 ans puis Constant Maturity Swap 10 ans (flooré à 0 %, cappé à 4 %)	EUR	70,0	Décembre 2030
Mars 2016	Taux fixe 1,38 %	EUR	500,0	Mars 2026
Mars 2016	Taux flottant (Erb6M+0 %, flooré à 0,95 %, cappé à 3 %)	EUR	20,0	Mars 2027
Avril 2016	Taux fixe 1,13 %	EUR	500,0	Avril 2027
Avril 2016	Taux fixe 2 %	EUR	500,0	Avril 2036
Novembre 2016	Taux fixe 0,88 %	EUR	500,0	Février 2025
Décembre 2016	Taux fixe HKD swappé en EUR	HKD	57,9	Novembre 2026
Février 2017	Taux fixe 1,5 %	EUR	600,0	Février 2028
Mai 2017	Taux fixe 1,5 %	EUR	500,0	Mai 2029
Mai 2017	Taux fixe 2 %	EUR	500,0	Mai 2037
Mai 2018	Taux fixe 1,13 %	EUR	800,0	Septembre 2025
Mai 2018	Taux fixe 1,88 %	EUR	900,0	Janvier 2031
Mai 2018	Taux fixe 2,25 %	EUR	500,0	Mai 2038
Juin 2018	Coupon structuré sur CMS 15 ans	EUR	40,0	Juin 2033
Septembre 2018	Taux fixe 4,63 %	USD	452,5	Septembre 2048
Septembre 2018	Taux fixe 4,13 %	USD	452,5	Septembre 2028
Décembre 2018	Taux fixe 2 %	EUR	100,0	Décembre 2033
Février 2019	Taux fixe 1 %	EUR	750,0	Février 2027
Février 2019	Taux fixe 1,75 %	EUR	750,0	Février 2034
Mars 2019	Taux fixe 2,13 %	GBP	345,2	Mars 2025
Mars 2019	Taux fixe 2,63 %	GBP	575,3	Mars 2029
Juin 2019	Taux fixe 3,5 %	USD	678,7	Juin 2029
Juillet 2019	Taux fixe 1,75 %	EUR	500,0	Juillet 2049
Octobre 2019	Taux fixe 2,88 %	USD	678,7	Janvier 2027
Octobre 2019	Taux fixe 0,88 %	EUR	750,0	Mars 2032
Avril 2020	Taux fixe 2,13 %	EUR	600,0	Avril 2025
Avril 2020	Taux fixe 2,63 %	EUR	800,0	Avril 2030
Juin 2020	Taux fixe 2 %	EUR	750,0	Juin 2032

## 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

5.

Dates d'émission	Taux	Devise	Encours au 31/12/2023 (M€)	Échéance
Décembre 2020	Taux fixe 1,38 %	EUR	1 000,0	Décembre 2031
Décembre 2020	Taux fixe 0,63 %	EUR	1 000,0	Mai 2027
Mai 2021	Taux fixe 1,38 %	EUR	600,0	Mai 2033
Mai 2021	Taux fixe 0,75 %	EUR	650,0	Octobre 2028
Décembre 2023	Taux fixe 4,13 %	EUR	750,0	Décembre 2030
<b>Total</b>			<b>22 427,2</b>	

### 7.3.5 OBLIGATIONS CONTRACTUELLES LIÉES AUX EMPRUNTS

Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement (LTV)<sup>(1)</sup> est de 41,8 % (41,2 % au 31 décembre 2022).

Le ratio de couverture des intérêts par l'EBE (ICR) est de 4,2x<sup>(2)</sup> (4,2x au 31 décembre 2022).

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

Ratios financiers	31/12/2023	Lignes de crédit Europe	Lignes de crédit US	Obligations Rule 144A et Reg S
LTV	41,8 %	< 60 %	< 65 %	< 65 %
ICR	4,2x	> 2x	> 1,5x	> 1,5x
FFO <sup>(1)</sup> /NFD	7,8 %	> 4 %	n/a	n/a
Ratio d'endettement hypothécaire <sup>(2)</sup>	4,0 %	n/a	< 50 %	< 45 %
Ratio d'actifs libres <sup>(3)</sup>	1,8x	n/a	> 1,5x	> 1,25x

(1) Flux de trésorerie nets d'exploitation : flux de trésorerie nets générés par l'exploitation hors variation du besoin en fonds de roulement : sur une base annualisée, l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) récurrent diminué (i) des charges financières nettes récurrentes et (ii) de la taxe sur le résultat d'exploitation récurrent.

(2) Dette hypothécaire/valeur des actifs.

(3) Actifs libres/dette non garantie.

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

Au 31 décembre 2023 :

- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe autorisent un endettement jusqu'à 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse selon les cas ;
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe imposent un ratio ICR supérieur à 2x au niveau du Groupe ou de la société emprunteuse selon le cas ; et
- 100 % de lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe incluent un *covenant* de FFO/NFD nette supérieur à 4 % pour le Groupe ou l'entité emprunteuse, selon le cas.

### DETTE HYPOTHÉCAIRE SANS RECOURS :

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

	Seuils de <i>covenant</i> (intervalles)	% de dette hypothécaire sans recours incluant ce type de <i>covenant</i>
Taux de rendement de la dette <sup>(1)</sup>	5 % - 7 %	21 %
Dette sur loyer	8,9x	2 %
ICR	1,3x - 3,15x	28 %
LTV	55 % - 75 %	49 %

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

- Tout manquement à ces *covenants* ne pourrait entraîner de défaut croisé sur les emprunts du Groupe ; et
- De manière générale, les défauts de paiements au titre de ces prêts ne devraient pas avoir d'effet significatif défavorable sur les finances du Groupe.

(1) Ratio d'endettement = dette financière nette (ou « nette dette ») / valeur du patrimoine droits inclus, excluant 726 M€ d'écarts d'acquisition non liés aux activités de prestations de services au regard des *covenants* du Groupe en Europe. Le ratio d'endettement (LTV) est de 43,1 % sur une base proportionnelle.

(2) Le ratio de couverture d'intérêts sur la base proportionnelle est de 3,9x.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**DETTE À COURT TERME :**

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

**7.3.6 AUTRES FLUX LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT**

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

**7.3.7 DETTE FINANCIÈRE NETTE**

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

**DETTE FINANCIÈRE NETTE**

(M€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Montants comptabilisés au bilan</b>		
Part non courante des emprunts et dettes financières	25 082,6	24 778,2
Part courante des emprunts et dettes financières	1 835,5	725,7
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente	–	–
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>26 918,1</b>	<b>25 503,9</b>
<b>Retraitements</b>		
Juste valeur de la dette	(0,8)	4,5
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle	(1 354,9)	(1 363,4)
Impacts des instruments de couverture sur la dette en devises étrangères	(24,6)	(65,3)
Intérêts courus non échus/frais d'émission	(68,9)	(54,2)
<b>Total dettes financières (en valeur nominale)</b>	<b>25 468,8<sup>(1)</sup></b>	<b>24 025,4<sup>(1)</sup></b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(5 502,3)<sup>(1)</sup></b>	<b>(3 329,1)<sup>(1)</sup></b>
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>19 966,5</b>	<b>20 696,3</b>

(1) Les découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie sont inclus dans le total des dettes financières, en 2023 pour 6,2 M€ et en 2022 pour 7,9 M€.

**TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE**

(M€)	31/12/2023	31/12/2022
Titres monétaires disponibles à la vente	2,3	11,5
Dépôt à court terme <sup>(1)</sup>	2 192,0	1 905,8
Disponibilités bancaires	3 308,0	1 411,8
<b>Total actif</b>	<b>5 502,3</b>	<b>3 329,1</b>
Découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie	(6,2)	(7,9)
<b>Total passif</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(7,9)</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>5 496,1<sup>(2)</sup></b>	<b>3 321,2<sup>(2)</sup></b>

(1) La totalité des dépôts à terme est libellée en EUR et en USD.

(2) Le niveau élevé de trésorerie au 31 décembre 2023 vise à couvrir les besoins de remboursement de la dette d'URW correspondant aux obligations et aux prêts bancaires en cours au 31 décembre 2023 et à échéance moins d'1 an (voir note 7.5.1 « Risque de liquidité »).

## 7.4 INSTRUMENTS DE COUVERTURE

### TABLEAU DE VARIATION DES DÉRIVÉS ACTIFS ET PASSIFS

#### 2023

(M€)	31/12/2022	Montants reconnus dans l'État du résultat global			Variation dans le périmètre de consolidation	Acquisitions	Cessions	Reclassements	31/12/2023
		Ajustement de valeurs des instruments dérivés et dettes	Autres éléments du résultat global						
<b>Actifs</b>									
<b>Dérivés à la juste valeur part non courante</b>	<b>831,0</b>	<b>(687,2)</b>	<b>(0,0)</b>	–	<b>163,5</b>	<b>(56,5)</b>	–	<b>250,7</b>	
• Sans relation de couverture	831,0	(687,2)	(0,0)	–	163,5	(56,5)	–	250,7	
• Autres dérivés	–	–	–	–	–	–	–	–	
<b>Passifs</b>									
<b>Dérivés à la juste valeur part non courante</b>	<b>1 097,4</b>	<b>(317,3)</b>	–	–	<b>67,9</b>	<b>(51,7)</b>	–	<b>796,3</b>	
• Sans relation de couverture	1 097,4	(317,3)	–	–	67,9	(51,7)	–	796,3	
<b>Net</b>	<b>(266,4)</b>	<b>(369,9)</b>	<b>(0,0)</b>	–	<b>95,6</b>	<b>(4,8)</b>	–	<b>(545,6)</b>	

#### 2022

(M€)	31/12/2021	Montants reconnus dans l'État du résultat global			Variation dans le périmètre de consolidation	Acquisitions	Cessions	Reclassements	31/12/2022
		Ajustement de valeurs des instruments dérivés et dettes	Autres éléments du résultat global						
<b>Actifs</b>									
<b>Dérivés à la juste valeur part non courante</b>	<b>442,9</b>	<b>317,1</b>	–	–	<b>62,8</b>	<b>8,1</b>	–	<b>831,0</b>	
• Sans relation de couverture	442,9	317,1	–	–	62,8	8,1	–	831,0	
• Autres dérivés	–	–	–	–	–	–	–	–	
<b>Passifs</b>									
<b>Dérivés à la juste valeur part non courante</b>	<b>1 067,2</b>	<b>12,3</b>	–	–	<b>38,7</b>	<b>(20,8)</b>	–	<b>1 097,4</b>	
• Sans relation de couverture	1 067,2	12,3	–	–	38,7	(20,8)	–	1 097,4	
<b>Net</b>	<b>(624,2)</b>	<b>304,8</b>	–	–	<b>24,1</b>	<b>28,9</b>	–	<b>(266,4)</b>	

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**7.5 GESTION DES RISQUES FINANCIERS****7.5.1 RISQUE DE LIQUIDITÉ**

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du Groupe concernant le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés (hors emprunts liés à des contrats de location financière et comptes courants) et les instruments dérivés avec justes valeurs positives et négatives. Les montants en devises étrangères ont été convertis au taux de clôture.

Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2023.

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

(M€)	Valeur comptable <sup>(1)</sup> 31/12/2023	Moins d'1 an		1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
		Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements
<b>Emprunts et autres dettes auprès des établissements de crédit</b>							
Emprunts obligataires et EMTN	(22 427,3)	(469,2)	(1 598,7)	(1 434,4)	(8 836,5)	(1 726,1)	(11 992,1)
Emprunts et autres dettes auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	(3 059,9)	(176,2)	(162,5)	(563,2)	(2 594,9)	(1,2)	(302,5)
<b>Instruments financiers dérivés</b>							
<b>Instruments financiers dérivés au passif</b>							
Dérivés sans relation de couverture	(796,3)	(203,5)	–	(641,3)	24,6	(454,2)	–
<b>Instruments financiers dérivés à l'actif</b>							
Dérivés sans relation de couverture	250,7	339,5	–	555,4	–	(1,3)	–

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

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

La maturité moyenne de la dette du Groupe, après affectation des lignes de crédit disponibles<sup>(1)</sup> et de l'excédent de trésorerie disponible, s'établit au 31 décembre 2023 à 7,8 ans et 6,2 ans avant affectation des lignes de crédit disponibles et de l'excédent de trésorerie.

Les remboursements d'emprunt sur les 12 prochains mois s'élèvent à 1 768 M€ (dont 1 599 M€ d'emprunts obligataires).

Dans tous les cas, les remboursements d'emprunt sur les 12 prochains mois sont entièrement couverts par les excédents de trésorerie et les lignes de crédit disponibles non tirées<sup>(2)</sup> (13,6 Mds€), incluant 5,5 Mds€ d'excédent de trésorerie.

Les lignes de crédit arrivant à échéance au cours des 12 prochains mois s'élèvent à 2,1 Mds€. Cela inclut 1,5 Md\$ (eq. 1,3 Md€) de ligne de crédit multidevise renouvelables.

La politique de refinancement à long terme d'URW consiste à diversifier les échéances et les ressources financières du Groupe. En conséquence, les emprunts obligataires et les émissions d'EMTN représentaient 88 % de la dette financière nominale au 31 décembre 2023 sur une base IFRS et les emprunts bancaires, les hypothèques et les découverts 12 %.

**7.5.2 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 la 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 la contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, URW ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

En cas de résiliation 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 serait de 35,7 M€ à l'actif et 656,8 M€ au passif.

**7.5.3 RISQUE DE CRÉDIT**

Le risque de crédit concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relatif aux clients locataires. Le risque de crédit est géré au niveau du Groupe.

(1) Sous réserve des covenants.

(2) Sous réserve des covenants.

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

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

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

Les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant 3 à 6 mois de loyer.

S'agissant de la vente des prestations de services du pôle C&E, 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 précontentieuses ou contentieuses à mener.

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

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

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

Le Groupe applique les règles suivantes pour calculer les provisions sur créances douteuses au 31 décembre 2023 :

- Les créances des locataires faisant l'objet d'une procédure de faillite ont été entièrement dépréciées ;
- Les provisions sur créances douteuses sont définies sur la base d'un taux de défaut estimé selon une approche prospective. Ce taux de défaut peut être affiné en fonction du segment du locataire et de la position du centre commercial dans sa zone de chalandise. Finalement, ce taux de défaut est rationalisé sur la base d'événements récents comme les faillites de locataires en 2023 et aussi l'évolution des fermetures de magasins au cours des derniers trimestres ; et
- Ce taux a été appliqué au montant des créances déduites des dépôts de garantie et des montants différés non échus.

Au total, les créances ont augmenté de +42,6 M€ par rapport au 31 décembre 2022, et de +46,9 M€ hors -4,3 M€ d'impact de change. Cette baisse inclut -49,7 M€ de dotations nettes de reprises comptabilisées en compte de résultat (contre -13,1 M€ de dotations nettes de reprises en 2022).

Cette augmentation est liée à l'activité Centres Commerciaux ainsi qu'à la mise en location de Trinity pour l'activité Bureaux.

Au 31 décembre 2023, le montant brut des créances s'élève à 751,5 M€ et les provisions pour créances douteuses à -245,0 M€, comparé respectivement à 680,2 M€ et -216,4 M€ au 31 décembre 2022.

Le montant des créances échues s'élève à 252,5 M€ en 2023.

## 7.6 RISQUE DE MARCHÉ

Les risques de marché peuvent engendrer des pertes résultant des variations des taux d'intérêt, des cours de change, des prix de matières premières ou de titres cotés en Bourse. Ces risques pour URW portent principalement sur l'évolution des taux d'intérêt sur les emprunts contractés (pour financer la politique d'investissement et maintenir la liquidité financière suffisante du Groupe) et sur l'évolution des cours de change, le Groupe ayant des activités dans des pays hors zone euro, en particulier aux États-Unis et au Royaume-Uni.

### 7.6.1 RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

#### COÛT MOYEN DE LA DETTE

Le ratio du coût moyen de la dette se calcule de la manière suivante : frais financiers récurrents (excluant les frais liés aux contrats de location financière et aux comptes courants d'associés) + frais financiers capitalisés (non compris les frais financiers non récurrents tels que la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers dont les rachats d'obligations et effet de change) rapportés à la dette financière nette moyenne sur la période.

Le coût moyen de la dette pour la période est de 1,8 % (2,0 % en 2022) représentant le coût moyen de la dette combinée du Groupe, dont un coût moyen de 1,2 % pour la dette libellée en EUR et un coût moyen de 4,2 % pour la dette libellée en USD et en GBP.

Ce coût moyen de la dette a baissé en 2023 malgré la hausse des taux d'intérêts depuis le S2-2022 grâce à une meilleure rémunération de la position de trésorerie, elle-même croissante, et d'un coût stable de la dette brute grâce aux instruments de couverture en place.

#### MESURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 31 décembre 2023, l'exposition au risque de taux d'intérêt se présente de la manière suivante :

(M€)	Passifs financiers	
	Taux fixe	Taux variable <sup>(1)</sup>
Moins d'1 an	1 717,5	50,0
1 à 2 ans	3 039,8	50,0
2 à 3 ans	1 170,4	250,0
3 à 4 ans	3 078,7	470,0
4 à 5 ans	1 702,5	1 669,9
Plus de 5 ans	12 294,5	-
<b>Total</b>	<b>23 003,5</b>	<b>2 489,9</b>

(1) Dettes indexées incluses.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

Le Groupe ne développe pas de stratégie de microcouverture 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 émise à fin 2023 est intégralement couverte contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

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

Le solde de couverture au 31 décembre 2023 s'établit de la manière suivante :

(M€)	Encours au 31/12/2023	
	Taux fixe	Taux variable <sup>(1)</sup>
<b>Passifs financiers avant gestion du risque</b>	<b>(23 003,5)</b>	<b>(2 489,9)</b>
Microcouverture	4 435,4	(4 435,4)
<b>Passifs financiers après microcouverture<sup>(2)</sup></b>	<b>(18 568,1)</b>	<b>(6 925,3)</b>
Couverture par des <i>swaps</i> de taux <sup>(3)</sup>		4 703,8
<b>Dette nette non couverte par des <i>swaps</i></b>		<b>(2 221,5)</b>
Couverture optionnelle ( <i>caps et floors</i> )		11 550,0
<b>Solde de couverture au 31 décembre 2023</b>	<b>–</b>	<b>9 328,5</b>
Instruments de couverture arrivant à maturité le 2 janvier 2024		(11 550,0)
Instruments de couverture démarrant le 2 janvier 2024		4 950,6
<b>Solde de couverture après prise en compte des instruments de couverture arrivant à maturité ou démarrant le 2 janvier 2024</b>		<b>2 729,1</b>

(1) Inclut la dette indexée.

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

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

Le solde de couverture au 31 décembre 2022 s'établit de la manière suivante :

(M€)	Encours au 31/12/2022	
	Taux fixe	Taux variable <sup>(1)</sup>
<b>Passifs financiers avant gestion du risque</b>	<b>(23 159,8)</b>	<b>(930,9)</b>
Microcouverture	11 059,7	(11 059,7)
<b>Passifs financiers après microcouverture<sup>(2)</sup></b>	<b>(12 100,1)</b>	<b>(11 990,6)</b>
Couverture par des <i>swaps</i> de taux <sup>(3)</sup>		–
<b>Dette nette non couverte par des <i>swaps</i></b>		<b>(11 990,6)</b>
Couverture optionnelle ( <i>caps et floors</i> )		2 979,1
<b>Solde de couverture</b>	<b>–</b>	<b>(9 011,6)</b>

(1) Inclut la dette indexée.

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

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

En 2023, la position de couverture Groupe a été ajustée au regard des plans de cession et d'investissement du Groupe, de son programme de couverture, de sa dette existante<sup>(1)</sup>, ainsi que de la dette que le Groupe prévoit de lever dans les années à venir. Le coût de ces ajustements incluant la mise en place de nouveaux instruments en 2023 s'élève à -19,4 M€.

L'exposition au risque de taux d'intérêt du Groupe<sup>(2)</sup> est entièrement couverte pour 2024 ainsi que pour les prochaines années.

(1) Sur une base proportionnelle.

(2) Les instruments de couverture permettent de couvrir (i) la dette à taux variable et (ii) la dette à taux fixe immédiatement convertie en dette à taux variable, au travers de la macro-couverture du Groupe.

## MESURE DE L'EXPOSITION AU RISQUE DE TAUX

En 2023, les taux d'intérêt à court terme ont augmenté dans toutes les devises de : +178 points de base pour l'Euribor 3m, +74 points de base pour le SOFR 3m, +146 points de base pour le SONIA 3m alors que les taux des bons du trésor ont baissé en Europe continentale -66 points de base, -13 points de base au Royaume-Uni et sont restés stables aux États-Unis.

Sur la base de la dette proportionnelle nette estimée d'URW en 2024, une variation des taux d'intérêt<sup>(1)</sup> (Euribor, Libor, SONIA) aurait un impact sur le résultat récurrent comme suit :

	EUR (M€)	USD (M\$)	GBP (M£)	Total éq. EUR (M€)
-50 points de base de taux d'intérêt	(15,9)	+5,1	–	(11,3)
-25 points de base de taux d'intérêt	(8,0)	+2,5	–	(5,7)
+25 points de base de taux d'intérêt	+8,0	(2,5)	–	+5,7
+50 points de base de taux d'intérêt	+15,9	(5,1)	–	+11,3

Le tableau ci-dessus démontre l'impact positif qu'une hausse des taux aurait sur les coûts financiers récurrents, les instruments de couverture en place étant supérieurs au niveau de dette estimée résultant de l'avancée des cessions.

## 7.6.2 GESTION DU RISQUE DE CHANGE

### MESURE DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE CHANGE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Le Groupe possède des investissements dans des pays hors zone euro. Lorsqu'ils sont convertis en euros, les revenus et les valeurs des investissements nets du Groupe peuvent être sensibles aux fluctuations des taux de change contre l'euro. La politique du Groupe a pour objectif de maintenir un ratio d'endettement par devise globalement homogène<sup>(2)</sup>, ce qui lui permet de réduire l'exposition de son bilan et de son résultat aux risques de change, et en finançant une partie de ses actifs et produits en devises par des passifs et des frais financiers dans la même devise. Les risques de change sont couverts, soit en finançant les investissements en devises par le biais d'endettement dans ces mêmes devises, soit en utilisant des produits dérivés afin d'obtenir une couverture équivalente.

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

#### PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS EN MONNAIES ÉTRANGÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN M€)

Monnaies	Actifs	Passifs	Exposition nette	Instruments de couverture	Exposition nette après couverture
USD	9 221	(5 527)	3 694	–	3 694
GBP	2 486	(1 065)	1 421	–	1 421
SEK	2 062	(291)	1 771	–	1 771
Autres	643	(612)	32	340	372
<b>Total</b>	<b>14 412</b>	<b>(7 495)</b>	<b>6 917</b>	<b>340</b>	<b>7 257</b>

### ANALYSE DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE CHANGE

Les principales expositions au risque de change du Groupe sont en USD, GBP et SEK. Une variation de 10 % de l'EUR/USD, de l'EUR/GBP ou de l'EUR/SEK (soit une augmentation de +10 % de l'EUR par rapport à l'USD, au GBP ou au SEK en 2024) aurait l'impact suivant sur les capitaux propres et sur le résultat net récurrent :

(M€)	31/12/2023		31/12/2022	
	Résultat net récurrent Gains/(Pertes)	Capitaux propres Gains/(Pertes)	Résultat net récurrent Gains/(Pertes)	Capitaux propres Gains/(Pertes)
Impact d'une hausse de +10 % du taux de change EUR/USD	(22,1)	(335,8)	(23,0)	(526,4)
Impact d'une hausse de +10 % du taux de change EUR/GBP	(13,5)	(129,2)	(12,8)	(128,6)
Impact d'une hausse de +10 % du taux de change EUR/SEK	(8,2)	(161,0)	(8,1)	(169,1)

L'impact sur le résultat net récurrent serait neutralisé par la couverture de change mise en place par URW pour les variations de taux de change EUR/USD, EUR/GBP et EUR/SEK.

(1) L'impact sur les taux de change dû à cette hausse ou baisse théorique des taux d'intérêt n'est pas pris en compte. L'impact théorique d'une hausse ou d'une baisse des taux d'intérêt est calculé par rapport aux taux applicables au 31 décembre 2023 : Euribor 3m (3,909 %), SOFR 3m (5,3314 %) et SONIA 3m (5,206 %).

(2) Sur une base proportionnelle.



## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**7.7 VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATÉGORIE**

ACA : Actifs financiers au Coût Amorti

AJVpCP : Actifs financiers à la Juste Valeur par Capitaux Propres

AJVpR : Actifs financiers à la Juste Valeur par Résultat

DaCA : Dettes au Coût Amorti

PJVpR : Passifs financiers à la Juste Valeur par Résultat

31/12/2023 (M€)	Catégories en application d'IFRS 9	Valeur comptable 31/12/2023	Montants à l'État de la situation financière selon IFRS 9			Juste valeur
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	
<b>Actifs</b>						
Actifs financiers	ACA/AJVpCP/AJVpR	260,0	127,8	18,8	113,4	260,0
Dérivés à la juste valeur	AJVpR	250,7	–	–	250,7	250,7
Clients et créances rattachées <sup>(1)</sup>	ACA	268,5	268,5	–	–	268,5
Autres créances <sup>(2)</sup>	ACA	412,7	412,7	–	–	412,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	ACA/AJVpR	5 502,3	2 192,0	–	3 310,2	5 502,3
		<b>6 694,1</b>	<b>3 001,0</b>	<b>18,8</b>	<b>3 674,3</b>	<b>6 694,1</b>
<b>Passifs</b>						
Engagement d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	PJVpR	32,7	–	–	32,7	32,7
Dettes financières (hors ORNANES) <sup>(3)</sup>	DaCA	27 895,1	27 895,1	–	–	25 515,5
Dérivés à la juste valeur	PJVpR	796,3	–	–	796,3	796,3
Dettes sur investissements – Part non courante	DaCA	24,6	24,6	–	–	24,6
Autres dettes non courantes	DaCA/ PJVpR	32,9	32,9	–	–	32,9
Fournisseurs et autres dettes courantes <sup>(4)</sup>	DaCA	1 167,7	1 167,7	–	–	1 167,7
		<b>29 949,4</b>	<b>29 120,3</b>	<b>–</b>	<b>829,1</b>	<b>27 569,8</b>

(1) Hors franchises et paliers.

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

(3) La dette est valorisée à la valeur de marché sur la base des taux de marché et des spreads de l'émetteur à la date de clôture de l'exercice. Le montant inclut une dette à taux fixe pour 22 819,6 M€ valorisée à 20 440,0 M€.

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

## 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

5.

ACA : Actifs financiers au Coût Amorti

AJVpCP : Actifs financiers à la Juste Valeur par Capitaux Propres

AJVpR : Actifs financiers à la Juste Valeur par Résultat

DaCA : Dettes au Coût Amorti

PJVpR : Passifs financiers à la Juste Valeur par Résultat

31/12/2022 (M€)	Catégories en application d'IFRS 9	Valeur comptable 31/12/2022	Montants à l'État de la situation financière selon IFRS 9			
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
<b>Actifs</b>						
Actifs financiers	ACA/AJVpCP/AJVpR	365,2	167,6	24,5	173,1	365,2
Dérivés à la juste valeur	AJVpR	831,0	–	–	831,0	831,0
Clients et créances rattachées <sup>(1)</sup>	ACA	257,2	257,2	–	–	257,2
Autres créances <sup>(2)</sup>	ACA	359,5	359,5	–	–	359,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	ACA/AJVpR	3 329,1	1 905,8	–	1 423,3	3 329,1
		<b>5 142,0</b>	<b>2 690,2</b>	<b>24,5</b>	<b>2 427,3</b>	<b>5 142,0</b>
<b>Passifs</b>						
Engagement d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	PJVpR	44,8	–	–	44,8	44,8
Dettes financières (hors ORNANES) <sup>(3)</sup>	DaCA	26 402,8	26 402,8	–	–	22 182,0
Dérivés à la juste valeur	PJVpR	1 097,4	–	–	1 097,4	1 097,4
Dettes sur investissements – Part non courante	DaCA	39,1	39,1	–	–	39,1
Autres dettes non courantes	DaCA/ PJVpR	90,6	38,1	–	52,4	90,6
Fournisseurs et autres dettes courantes <sup>(4)</sup>	DaCA	1 141,6	1 141,6	–	–	1 141,6
		<b>28 816,2</b>	<b>27 621,6</b>	<b>–</b>	<b>1 194,6</b>	<b>24 595,4</b>

(1) Hors franchises et paliers.

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

(3) La dette est valorisée à la valeur de marché sur la base des taux de marché et des spreads de l'émetteur à la date de clôture de l'exercice. Le montant inclut une dette à taux fixe pour 22 658,8 M€ valorisée à 18 437,9 M€.

(4) 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.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

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

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

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

(M€)	Évaluation de la juste valeur au 31/12/2023			
	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>Actifs</b>				
<b>Juste valeur par le résultat</b>				
Actifs financiers	113,4	–	–	113,4
Dérivés	250,7	–	250,7	–
Titres monétaires disponibles à la vente	2,3	2,3	–	–
<b>Juste valeur par les capitaux propres</b>				
Actifs financiers	18,8	–	–	18,8
Dérivés	–	–	–	–
<b>Total</b>	<b>385,2</b>	<b>2,3</b>	<b>250,7</b>	<b>132,1</b>
<b>Passifs</b>				
<b>Juste valeur par le résultat</b>				
Engagement d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	32,7	–	–	32,7
Dérivés	796,3	–	796,3	–
Autres dettes non courantes	–	–	–	–
<b>Total</b>	<b>829,1</b>	<b>–</b>	<b>796,3</b>	<b>32,7</b>

**7.7.2 GAINS/PERTES NETS PAR CATÉGORIE**

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

2023 (M€)	Gains/(pertes) nets en capitaux propres		
	Intérêts	Gains/(pertes) nets en résultat	Gains/(pertes) nets en capitaux propres
Actifs financiers	8,2	8,2	1,1
Dérivés en juste valeur par résultat	111,5	111,5	–
Dettes au coût amorti	(627,2)	(627,2)	–
	<b>(507,5)</b>	<b>(507,5)</b>	<b>1,1</b>
Charges capitalisées		71,4	
<b>Charges financières nettes</b>		<b>(436,1)</b>	
2022 (M€)			Gains/(pertes) nets en capitaux propres
Actifs financiers	11,3	11,3	(9,3)
Dérivés en juste valeur par résultat	103,3	103,3	–
Dettes au coût amorti	(631,1)	(631,1)	–
	<b>(516,4)</b>	<b>(516,4)</b>	<b>(9,3)</b>
Charges capitalisées		42,5	
<b>Charges financières nettes</b>		<b>(474,0)</b>	

## NOTE 8. IMPÔTS ET TAXES

### 8.1 PRINCIPES COMPTABLES

#### 8.1.1 IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Les sociétés du Groupe sont soumises aux règles fiscales applicables dans le pays où elles sont implantées. Des régimes spécifiques aux sociétés immobilières existent dans certains pays.

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

#### 8.1.2 IMPÔT DIFFÉRÉ

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

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

Les principales dettes d'impôts différés portent sur :

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

#### 8.1.3 RÉGIMES FISCAUX

Différents régimes fiscaux existent selon les pays.

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

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

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

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

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

Depuis 2013, URW bénéficie du régime SOCIMI pour la plupart de ses sociétés en Espagne détenant des immeubles de placement. Le régime SOCIMI prévoit un taux d'imposition de 0 % sur le résultat récurrent à condition que certaines conditions, relatives notamment à l'actionariat d'URW, soient respectées. Les plus-values d'arbitrage réalisées dans le cadre du régime SOCIMI sont taxées au taux de 0 % et les plus-values liées à la période précédant l'entrée dans le régime sont imposées lors de leur réalisation. Le régime SOCIMI oblige le Groupe à distribuer au moins 80 % de ses profits annuels et 50 % de ses plus-values de cessions, tandis que les 50 % restants doivent être réinvestis dans le secteur immobilier sur une période de 3 ans.

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

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

##### ROYAUME-UNI – UK REIT

URW applique le régime UK REIT à une partie de ses actifs immobiliers situés au Royaume-Uni. Ce régime impose le respect de plusieurs ratios parmi lesquels 75 % au moins du résultat net du REIT doit être issu de l'activité de location immobilière et 75 % au moins des actifs du REIT doivent être utilisés pour la réalisation de l'activité de location immobilière ou détenus en trésorerie. Au moins 90 % des revenus de l'activité de location immobilière doivent être distribués dans les 12 mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable. Les plus-values de cessions d'actifs affectés à l'activité de location immobilière ne sont pas soumises à obligation de distribution.

##### ÉTATS-UNIS – US REIT

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

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

## 8.2 IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

(M€)		2023	2022
<b>Impôt différé et courant récurrent sur :</b>			
• Dotation/reprise nette de provision pour risque fiscal		(3,9)	(5,1)
• Autres résultats récurrents		(73,8)	(54,4)
<b>Total impôt récurrent</b>		<b>(77,7)</b>	<b>(59,5)</b>
<b>Impôt différé et courant non récurrent sur :</b>			
• Mise à juste valeur des immeubles de placement et dépréciation des immobilisations incorporelles		6,6	36,5
• Autres résultats non récurrents		63,7	(39,7)
<b>Total impôt non récurrent</b>		<b>70,3</b>	<b>(3,2)</b>
<b>Total impôt</b>		<b>(7,4)</b>	<b>(62,7)</b>
Dont impôt versé		(73,4)	(64,7)
(M€)		2023	2022
Impôt courant		(43,0)	(76,8)
Impôt différé		35,6	14,1
<b>Total impôt</b>		<b>(7,4)</b>	<b>(62,7)</b>
Réconciliation du taux d'impôt effectif	%	2023	2022
<b>Résultat avant impôt, dépréciation de l'écart d'acquisition et résultat des sociétés mises en équivalence</b>		<b>(1 367,6)</b>	<b>403,0</b>
Impôt calculé en utilisant le taux moyen	24,7 %	337,2	(104,4)
Impact des produits exemptés d'impôt (dont effet des régimes SIIC, SOCIMI et REIT)	(14,1) %	(192,2)	177,9
Impact des charges non déductibles	(2,2) %	(30,1)	(6,6)
Impact des provisions fiscales	(2,5) %	(33,9)	(13,5)
Impact des reports de déficits fiscaux non activés	(4,8) %	(65,1)	(156,7)
Impact de la variation du taux d'imposition	(2,0) %	(26,7)	32,8
Impact des variations de change sur l'impôt	0,3 %	4,1	(0,7)
Autres	(0,1) %	(0,7)	8,5
<b>Total impôt</b>	<b>(0,5) %</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(62,7)</b>

## 8.3 IMPÔTS DIFFÉRÉS

### TABLEAU DE VARIATION 2023

(M€)	31/12/2022	Première application d'IAS 12 A <sup>(1)</sup>	Variation nette	Reclassements	Écarts de conversion	Variations de périmètre	31/12/2023
<b>Impôts différés passifs</b>	<b>(1 832,6)</b>	<b>(137,6)</b>	<b>6,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>13,2</b>	<b>-</b>	<b>(1 951,6)</b>
Impôts différés sur immeubles de placement	(1 652,7)	-	18,9	(0,8)	10,2	-	(1 624,3)
Impôts différés sur incorporels	(179,9)	-	(2,9)	-	0,3	-	(182,4)
Impôts différés sur contrats de location <sup>(1)</sup>	-	(137,6)	(10,1)	-	2,8	-	(144,9)
<b>Autres impôts différés</b>	<b>3,8</b>	<b>142,6</b>	<b>28,6</b>	<b>5,7</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>169,7</b>
Report de déficit fiscal <sup>(2)</sup>	39,5	-	(3,3)	1,2	-	(0,5)	36,9
Autres <sup>(2)</sup>	(35,7)	-	22,7	4,5	(7,6)	-	(16,3)
Impôts différés sur contrats de location <sup>(1)</sup>	-	142,6	9,2	-	(2,8)	-	149,0
<b>Total impôts différés passifs</b>	<b>(1 828,8)</b>	<b>5,0</b>	<b>34,6</b>	<b>4,8</b>	<b>2,8</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(1 781,9)</b>
<b>Impôts différés actifs</b>							
Report de déficit fiscal	14,8	-	1,4	0,7	(0,2)	-	16,7
Autres impôts différés actifs <sup>(2)</sup>	9,0	-	(0,4)	(1,0)	0,1	-	7,7
<b>Total impôts différés actifs</b>	<b>23,8</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-</b>	<b>24,4</b>

(1) Correspond à la première application de l'amendement à IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

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

### TABLEAU DE VARIATION 2022

(M€)	31/12/2021	Variation nette	Reclassements	Écarts de conversion	Variations de périmètre	31/12/2022
<b>Impôts différés passifs</b>	<b>(1 918,0)</b>	<b>35,1</b>	<b>(2,2)</b>	<b>20,7</b>	<b>31,8</b>	<b>(1 832,6)</b>
Impôts différés sur immeubles de placement	(1 734,4)	30,5	(2,2)	21,6	31,8	(1 652,7)
Impôts différés sur incorporels	(183,6)	4,6	-	(0,9)	-	(179,9)
<b>Autres impôts différés</b>	<b>24,6</b>	<b>(21,5)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>3,8</b>
Report de déficit fiscal <sup>(1)</sup>	45,9	(6,8)	(0,1)	0,5	-	39,5
Autres <sup>(1)</sup>	(21,3)	(14,7)	-	0,3	-	(35,7)
<b>Total impôts différés passifs</b>	<b>(1 893,4)</b>	<b>13,6</b>	<b>(2,3)</b>	<b>21,5</b>	<b>31,8</b>	<b>(1 828,8)</b>
<b>Impôts différés actifs</b>						
Report de déficit fiscal	14,3	1,4	0,1	(1,0)	-	14,8
Autres impôts différés actifs <sup>(1)</sup>	8,0	(0,9)	1,6	0,3	-	9,0
<b>Total impôts différés actifs</b>	<b>22,3</b>	<b>0,5</b>	<b>1,7</b>	<b>(0,7)</b>	<b>-</b>	<b>23,8</b>

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

Les impôts différés passifs proviennent essentiellement des actifs immobiliers situés :

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

### IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS NON COMPTABILISÉS

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

(M€)	31/12/2023	31/12/2022
Différences temporaires immeubles de placement	-	-
Report de déficit fiscal non activé	3 236,3	2 471,0
<b>Total des bases taxables non reconnues</b>	<b>3 236,3</b>	<b>2 471,0</b>

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**DÉTAIL DES REPORTS DÉFICITAIRES NON COMPTABILISÉS À FIN 2023 PAR DATE DE FIN D'UTILISATION**

(M€)	
2024	7,8
2025	–
2026	18,4
2027	109,1
2028	–
Indéfini	3 101,0
<b>Total</b>	<b>3 236,3</b>

Les reports déficitaires proviennent principalement des résultats financiers négatifs des sociétés françaises SIIC (1 320,8 M€), ainsi que de pertes suite à des dépréciations dans certains pays (principalement États-Unis et Pays-Bas). Il n'y a pas eu d'impôt différé actif comptabilisé, la probabilité qu'il y ait dans le futur des bénéfices imposables pour absorber ces différences temporaires n'étant pas établie.

**NOTE 9. PROVISIONS**

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

**TABLEAU DE VARIATION 2023**

(M€)	31/12/2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Écarts de conversion	Autres mouvements	31/12/2023
<b>Part non courante des provisions</b>	<b>67,7</b>	<b>28,9</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(29,7)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>64,3</b>
Part non courante des provisions hors avantages consentis au personnel	52,1	27,3	(1,1)	(25,2) <sup>(1)</sup>	(0,8)	–	52,3
Avantages consentis au personnel	15,6	1,6	(0,2)	(4,5)	–	(0,5)	11,9
<b>Part courante des provisions</b>	<b>33,0</b>	<b>26,8</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>–</b>	<b>(0,2)</b>	<b>46,5</b>
<b>Total</b>	<b>100,7</b>	<b>55,7</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(31,7)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>110,8</b>

(1) Correspond principalement à des provisions pour risque fiscal aux États-Unis.

**NOTE 10. AUTRES DETTES COURANTES**

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

(M€)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes sociales et fiscales	505,2	512,0
Autres dettes	233,1	206,2
<b>Total autres dettes courantes</b>	<b>738,3</b>	<b>718,2</b>

## NOTE 11. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES CONSENTIS AU PERSONNEL

### 11.1 EFFECTIFS

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

Régions	2023	2022
France <sup>(1)</sup>	1 018	968
Espagne	125	128
États-Unis	438	552
Europe centrale	151	146
Autriche	63	62
Allemagne	433	403
Pays nordiques	100	96
Pays-Bas	64	62
Royaume-Uni	239	243
Australie	–	–
<b>Total</b>	<b>2 631</b>	<b>2 660</b>

(1) Dont Viparis : 369/336.

### 11.2 FRAIS DE PERSONNEL

(M€)	2023	2022
Frais de personnel	338,6	347,9
Avantages accordés au personnel <sup>(1)</sup>	18,9	18,0
<b>Total</b>	<b>357,5</b>	<b>365,9</b>

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

### PLAN D'INTÉRESSEMENT ET DE PARTICIPATION

Les collaborateurs appartenant à l'UES (Unité Économique et Sociale) Unibail constituée notamment des sociétés Unibail Management et Espace Expansion et le personnel de la société URW SE bénéficient de dispositifs de participation et d'intéressement mis en place en 1999. L'accord d'intéressement a été renouvelé en 2017, puis prolongé pour une durée de 2 ans couvrant l'exercice 2023. L'intéressement est calculé en fonction de la croissance annuelle du résultat net récurrent et de l'Actif net réévalué EPRA triple net pondéré pour l'activité en France et en tenant compte de l'indexation.

Le personnel appartenant à l'UES Viparis bénéficie d'un dispositif de participation et d'intéressement mis en place en 2008. L'accord d'intéressement a été renouvelé jusqu'en 2025.

### 11.3 AVANTAGES ACCORDÉS AU PERSONNEL

#### 11.3.1 PLANS DE RETRAITE

##### PRINCIPES COMPTABLES

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

##### AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

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

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

Les régimes à prestations définies désignent les régimes pour lesquels l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme. Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite.



## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées, qui tient compte d'hypothèses démographiques, des départs anticipés, des augmentations de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

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

Les indemnités de fin de carrière constituant des prestations définies font l'objet de la 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 ». Depuis 2021, le Groupe a appliqué la recommandation de l'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (« IFRIC ») relative à l'application de IAS 19 pour les coûts des services passés.

### AVANTAGES À LONG TERME

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

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

Provisions pour engagements de retraite (M€)	31/12/2023	31/12/2022
Indemnités de fin de carrière	9,3	12,8
Régimes à prestations définies <sup>(1)</sup>	2,7	2,8
<b>Total</b>	<b>11,9</b>	<b>15,6</b>

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

## 11.3.2 PAIEMENTS EN ACTIONS

### PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

### PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE

Un Plan d'Épargne Entreprise est proposé aux salariés en France ayant une ancienneté de plus de 3 mois au sein du Groupe. La période de souscription est ouverte une fois par an, après que l'augmentation de capital réservée aux salariés a été autorisée par le Directoire, qui fixe également le prix de souscription. Ce prix est égal à la moyenne des cours d'ouverture sur Eurolist d'Euronext Paris, sur les 20 séances de Bourse précédant la décision du Directoire, à laquelle est appliquée une décote de 30 %. Le salarié bénéficie également d'un abondement de la part du Groupe pour les versements volontaires (dont l'intéressement) effectués sur le fonds URW (fonds entièrement investi en actions URW SE, puis en Actions Jumelées à partir de juin 2018). Ces versements volontaires ne peuvent excéder le quart du salaire annuel de l'employé avec un montant plafonné à 25 000 € 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 1,5 M€ en 2023 contre 3,3 M€ en 2022.

### PLAN D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Il existe actuellement 7 plans d'options de souscription d'actions consenties aux dirigeants et aux salariés du Groupe. Les plans attribués à partir de 2019 ont une durée de vie de 8 ans<sup>(1)</sup> et peuvent être exercés à tout moment, en une ou plusieurs fois, à partir du troisième anniversaire de la date de leur attribution<sup>(2)</sup>.

(1) La durée de vie était limitée à 7 ans pour les plans attribués avant 2019.

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

**POUR LES PLANS JUSQU'EN 2021 :**

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

La performance externe est évaluée sur la base du *Total Shareholders Return* (TSR – Rendement total pour les actionnaires) des actions d'URW (avec réinvestissement des dividendes) par rapport à un Indice de Référence<sup>(1)</sup> et à une notation de la responsabilité sociale des entreprises (RSE) par un organisme indépendant. Ces indicateurs de performance représentent respectivement 45 % et 5 % de la performance totale réalisée.

La performance interne est évaluée en fonction du niveau d'atteinte des objectifs de Résultat Net Récurrent Ajusté Par Action (RNRAPA) communiqués aux investisseurs<sup>(2)</sup>, et sur le niveau de concrétisation de la stratégie RSE *Better Places 2030*, à l'échelle du Groupe<sup>(3)</sup>. Ces indicateurs de performance représentent respectivement 45 % et 5 % de la performance totale réalisée.

**POUR LES PLANS À PARTIR DE 2023 :**

Le Groupe URW attribue des plans d'options de souscription d'action avec des conditions de performance (interne et externe). La condition externe compare le TSR de l'action URW avec le TSR d'un indice composite défini par le Groupe.

La table ci-dessous montre les 2 conditions externes :

	Critère 1		Critère 2	
	Condition de performance	Attribution en %	Condition de performance	Attribution en %
A	Le TSR d'URW sous-performe	0 %	TSR d'URW < 20 %	0 %
B*	TSR d'URW = TSR de l'indice	30 %	TSR d'URW = 20 %	30 %
C*	TSR d'URW - TSR de l'indice > 3 %	100 %	TSR d'URW > 30 %	100 %

\* Interpolation linéaire entre B et C.

Les autres critères sont identiques à ceux des plans de 2022.

Les options de souscription d'actions soumises à des conditions de performance attribuées en mai 2023 ont été évaluées :

- À 5,99 € (condition de performance interne) ;
- À 5,20 € (condition de performance externe sur TSR Critère 1) ; et
- À 5,05 € (condition de performance externe sur TSR Critère 2).

**POUR LES PLANS EN 2022 :**

Les options de souscription d'actions sont soumises à :

- 2 conditions de performance externe pour un maximum de 45 % des options de souscription :
  - La première condition, basée sur un critère relatif, pour un maximum de 35 % des options de souscription : le TSR de l'action d'URW doit être plus élevé que celui de l'indice de référence sur une période de 3 ans, du 8 mars 2022 au 8 mars 2025. Les prix de référence utilisés pour mesurer le TSR correspondent aux moyennes des cours de clôture des derniers 90 jours précédant la date de début et la date de fin de la période de mesure.
  - La deuxième condition, basée sur un critère absolu, pour un maximum de 10 % des options de souscription : le TSR de l'action d'URW doit être supérieur à 20 % sur une période de 3 ans, du 8 mars 2022 au 8 mars 2025. Les prix de référence utilisés pour mesurer le TSR correspondent aux moyennes des cours de clôture des derniers 90 jours précédant la date de début et la date de fin de la période de mesure.
- 2 conditions de performance non liées au marché pour un maximum de 55 % des options de souscription : croissance du RNRAPA comparée aux prévisions communiquées aux investisseurs pour 35 % des options de souscription et un critère basé sur les indicateurs de Responsabilité Sociale des Entreprises ("RSE") pour 20 % des options de souscription.

Cette valorisation est basée sur un prix d'exercice initial de 58,98 €, un cours de l'action à la date d'allocation de 55,20 €, une période d'acquisition des droits de 3 ans, une durée de vie estimée de 3,7 ans, une volatilité du marché de 31,13 %, des prévisions de dividende, un taux d'intérêt sans risque de 2,99 % et une volatilité de l'indice composite de référence de 18,47 % avec une corrélation Indice de Référence/URW de 76,46 %.

Les options de souscription d'actions sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 2. La charge comptabilisée au compte de résultat au titre des options de souscription d'actions s'élève à 2,3 M€ sur l'année 2023 et à 2,0 M€ sur l'année 2022.

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

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

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

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

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

Plan	Période d'exercice <sup>(1)</sup>	Prix de souscription ajusté (€) <sup>(2)</sup>	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options <sup>(2)</sup>	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles <sup>(3)</sup>
Plan 2015 (n°8)	2016 du 09/03/2020 au 08/03/2023	227,24	611 608	-	609 695	1 913	-
	2017 du 08/03/2021 au 07/03/2024	218,47	611 611	-	272 475	-	339 136
Plan 2018 (n°9)	2018 du 06/03/2022 au 05/03/2025	190,09	630 135	-	295 847	-	334 288
Plan 2019 (n°10)	2019 du 20/03/2022 au 19/03/2026	144,55	748 372	-	301 456	-	446 916
Plan 2020 (n°11)	2020 du 22/03/2023 au 21/03/2027	92,03	885 291	-	633 094	-	252 197
Plan 2021 (n°12)	2021 du 19/05/2024 au 18/05/2029	69,41	950 295	-	188 460	-	761 835
Plan 2022 (n°13)	2022 du 09/03/2025 au 08/03/2030	66,68	1 217 386	-	202 421	-	1 014 965
Plan 2023 (n°14)	2023 du 13/03/2026 au 13/03/2031	58,98	819 684	-	6 928	-	812 756
<b>Total</b>			<b>6 474 382</b>	<b>-</b>	<b>2 510 376</b>	<b>1 913</b>	<b>3 962 093</b>

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

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

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

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

	2023		2022	
	Nombre	Prix moyen pondéré (€)	Nombre	Prix moyen pondéré (€)
En circulation en début de période	4 423 947	122,86	3 909 464	151,49
Attribuées sur la période	819 684	58,98	1 217 386	66,68
Annulées pendant la période	(1 281 538)	154,44	(702 903)	184,83
Exercées pendant la période	-	-	-	-
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options	-	-	-	-
En circulation à la fin de la période	3 962 093	99,43	4 423 947	122,86
Dont exerçables à la fin de la période	1 372 537	-	1 844 977	-

## PLAN D'ACTIONS DE PERFORMANCE

Toutes les actions sont soumises à des conditions de performance externes et internes. Les conditions de performance sont les mêmes que pour les options de souscription d'actions décrites ci-dessus.

Les actions attribuées en mai 2023 ont été valorisées :

- À 41,73 € (condition de performance interne) ;
- À 23,31 € (condition de performance externe sur TSR Critère 1) ; et
- À 21,49 € (condition de performance externe sur TSR Critère 1).

Cette valorisation est basée sur un prix de l'action à la date d'attribution de 55,20 €, une période d'acquisition des droits de 3 ans, une volatilité du marché de 33,41 %, une volatilité de l'Indice composite de Référence de 19,59 % avec une corrélation Indice de Référence/URW de 77,64 %, une prévision de dividende, et un taux d'intérêt sans risque de 3,06 %.

Les attributions d'Actions de Performance sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 2. La charge constatée au compte de résultat au titre des actions de performance s'élève à 14,3 M€ en 2023 et à 13,4 M€ en 2022.

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

Point de départ de la période d'acquisition <sup>(1)</sup>	Nombre d'actions de performance attribuées	Nombre cumulé d'actions de performance annulées	Nombre cumulé d'actions de performance acquises	Nombre d'actions potentielles <sup>(2)</sup>
Mai 2021	371 846	73 483	495	297 868
Mars 2022	808 872	119 299	1 684	687 889
Mars 2023	459 472	2 220	–	457 252
<b>Total</b>	<b>1 640 190</b>	<b>195 002</b>	<b>2 179</b>	<b>1 443 009</b>

(1) Une période d'acquisition minimale de 3 ans sans période de conservation.

(2) L'acquisition de ces actions est soumise à des conditions de présence et de performance.

## PLAN D' ACTIONS DE FIDÉLISATION

À partir du 13 mars 2023, le Groupe a mis en place un plan d'actions de fidélisation pour les salariés. Dans ce plan, 130 286 actions sans condition de performance ont été attribuées, et seront acquises seulement sous condition de présence à la date d'acquisition.

Les actions de fidélisation sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 2. La charge constatée au compte de résultat au titre des actions de fidélisation s'élève à 1,2 M€ en 2023.

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

Point de départ de la période d'acquisition	Nombre d'actions de fidélisation attribuées	Nombre cumulé d'actions de fidélisation annulées	Nombre cumulé d'actions de fidélisation acquises	Nombre d'actions potentielles
Mars 2023	130 286	3 191	405	126 690
<b>Total</b>	<b>130 286</b>	<b>3 191</b>	<b>405</b>	<b>126 690</b>

## 11.3.3 RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE

(en K€) Versée en:

	2023 <sup>(1)</sup>	2022
Revenu fixe	3 494	3 350
Prime variable	4 167	4 457
Autres avantages <sup>(2)</sup>	1 154	1 120
<b>Total</b>	<b>8 815</b>	<b>8 927</b>

(1) Correspond à la rémunération du Directoire (c'est-à-dire 5 membres au prorata de leur présence).

(2) Régimes de Contribution Supplémentaire, véhicules de fonction et autres avantages supplémentaires.

En 2023, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 203 000 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à des conditions de performance, ainsi que 135 308 Actions de Performance.

Au titre des performances 2023, les membres du Directoire recevront en 2024 une rémunération variable annuelle de 4 748 milliers €, après approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

### RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de surveillance pour l'exercice 2023 s'établit à 1 110 625 €.

### OPÉRATIONS CONCLUES AVEC DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE OU DU DIRECTOIRE (COMPRENANT DES PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS)

Néant.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**NOTE 12. CAPITAL ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES****12.1 GESTION DU RISQUE DE CAPITAL**

Les objectifs du Groupe en matière de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds propres.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds propres, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires (sous réserve du statut fiscal SIIC en France), effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Le Groupe communique son ratio d'endettement (LTV) qui représente la dette financière nominale nette exprimée en pourcentage de la juste valeur du portefeuille immobilier (droits inclus). Au 31 décembre 2023, la dette financière nette s'élève à 19 967 M€<sup>(1)</sup>, hors comptes courants d'associés et après prise en compte des excédents de trésorerie (5 502,3 M€).

Au 31 décembre 2023, la valeur totale du patrimoine s'élève à 47 796 M€, droits inclus.

Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement du Groupe ressort à 41,8 % contre 41,2 % au 31 décembre 2022.

**12.2 NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL****PRINCIPES COMPTABLES**

L'indicateur de résultat par action est calculé en divisant le résultat net (part des détenteurs d'Actions Jumelées) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des options de souscription d'actions et des attributions d'Actions de Performance en période d'acquisition, et des ORNANes.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des options sont supposés être affectés au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action URW pondérée par les volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Les ORNANes étant comptabilisées en dette à la juste valeur, l'impact de leur mise à juste valeur et les charges financières afférentes sont retraités du résultat net pour prendre en compte l'effet dilutif.

**ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL**

	Nombre total d'actions
<b>Au 01/01/2022</b>	<b>138 594 416</b>
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	105 741
Actions Gratuites Attribuées	66 931
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>138 767 088</b>
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	128 408
Actions Gratuites Attribuées	145 895
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>139 041 391</b>

**NOMBRE MOYEN D' ACTIONS DILUÉ ET NON DILUÉ**

	2023	2022
<b>Nombre moyen d'actions (non dilué)</b>	<b>138 965 717</b>	<b>138 717 455</b>
<b>Impact dilution</b>		
Actions potentielles via stock-options <sup>(1)</sup>	-	-
Actions de performance et actions de fidélisation attribuées (non acquises) <sup>(1)</sup>	920 345	733 332
<b>Nombre moyen d'actions (dilué)</b>	<b>139 886 062</b>	<b>139 450 787</b>

(1) Comprend uniquement les actions et les options de souscription d'actions qui sont dans la monnaie ainsi que les actions de performance et actions de fidélisation attribuées dans la monnaie pour lesquelles les conditions de performance sont remplies.

(1) Après prise en compte des instruments de couverture liés à la dette émise en devise étrangère.

## 12.3 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le Groupe va proposer à l'Assemblée Générale des Actionnaires, prévue le 30 avril 2024, une distribution en numéraire de 2,50 €/action à payer le 16 mai 2024.

Au 31 décembre 2023, le report à nouveau déficitaire d'URW SE (la société-mère) est négatif de -2 927 M€, y compris une perte de -585 M€ en 2023.

Compte tenu des résultats statutaires d'URW SE, le Groupe n'a pas d'obligation de verser un dividende en 2024 au titre de l'exercice fiscal 2023 dans le cadre du régime SIIC et des autres régimes REIT dont il

bénéficie. L'obligation de distribution SIIC sera reportée jusqu'à ce qu'URW SE dégage des résultats financiers suffisants pour satisfaire à cette obligation.

En conséquence, la distribution sera prélevée sur la prime qui s'élève à 13,5 milliards d'euros dans les comptes statutaires d'URW SE au 31 décembre 2023. Cette distribution de prime ne permettra pas de réduire l'obligation de distribution SIIC en report qui s'élève à 2 001 M€ au 31 décembre 2023 ; elle sera qualifiée fiscalement de remboursement d'apport pour les besoins de la fiscalité française (article 112-1 du Code général des impôts).

## NOTE 13. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Les montants sont publiés conformément aux normes IFRS.

### 13.1 ENGAGEMENTS DONNÉS

Engagements donnés (M€)	Principales caractéristiques	Échéances	31/12/2023	31/12/2022
<b>1) Engagements hors bilan liés au périmètre de consolidation</b>			<b>56,5</b>	<b>58,7</b>
Engagements de prises/ventes de participations	• Promesses d'achat et compléments de prix <sup>(1)</sup>	2024 à 2040	51,4	53,8
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques	• Garanties de passif et lettres de crédit bancaires accordées dans le cours normal des activités	2024+	5,1	4,9
<b>2) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe</b>			<b>2 475,2</b>	<b>1 593,7</b>
Garanties financières données	• Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers <sup>(2)</sup>	2024+	2 122,3	1 126,8
	• Garanties relatives à des entités en mise en équivalence ou non consolidées <sup>(3)</sup>	2024+	352,9	466,9
<b>3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du Groupe</b>			<b>1 417,1</b>	<b>1 680,0</b>
Engagements donnés liés au développement de l'activité	• Immeubles en construction : engagements résiduels sur marchés de travaux et VEFA <sup>(4)</sup>	2024+	950,1	1 181,6
	• Engagements résiduels sur autres marchés de travaux	-	-	6,4
	• Engagements sous conditions suspensives	2024 à 2028	192,8	190,9
Engagements liés à l'exécution de contrats d'exploitation	• Engagements de réalisation de travaux <sup>(5)</sup>	2024 à 2064	192,7	204,4
	• Location d'éléments d'exploitation	2024+	12,5	15,9
	• Autres	2024+	69,0	80,8
<b>Total des engagements donnés</b>			<b>3 948,9</b>	<b>3 332,4</b>

(1) Correspond aux engagements d'acquiescer des participations et comprend l'option de vente d'un actif en Pologne exercée par le partenaire.

(2) Solde, à la date de clôture, des emprunts et des lignes de crédit tirées garantis par des hypothèques. Le montant brut des hypothèques souscrites s'élève à 2 137,5 M€ au 31/12/2023 (1 141,9 M€ au 31/12/2022).

(3) Correspond aux garanties données par le Groupe aux États-Unis relatives aux entités associées ou entités en cours de saisie, pour une part du montant principal du prêt supérieure à la participation détenue par le Groupe.

(4) Comprend les garanties financières données à la Ville de Paris concernant le projet Tour Triangle.

(5) Dans le cadre du bail emphytéotique d'une durée de 50 ans du Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris, Viparis s'est engagé à investir 497,0 M€ en travaux de rénovation et 227,2 M€ en travaux de maintenance (soit 724,2 M€, représentant un engagement initial de 362,1 M€ en part du Groupe, dont 550,0 M€ ont déjà été investis).

### ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU FINANCEMENT DU GROUPE

- Suite à l'offre d'échange lancée le 20 juin 2023, dont le règlement a eu lieu le 3 juillet 2023, le portefeuille hybride global du Groupe s'élève à 1 845 M€ au 31 décembre 2023. Les titres hybrides sont super subordonnés perpétuels avec une option de report du paiement des coupons. Le coupon doit être payé lorsqu'un événement de paiement obligatoire se produit, tel que l'approbation d'un paiement de dividende. Toutefois, le Groupe peut suspendre les versements lorsqu'il effectue uniquement les distributions minimales requises par le régime fiscal REIT.
- En 2000, Westfield America Limited Partnership, Urban Shopping Centers et Westfield Growth ont garanti des prêts dans le cadre de coentreprises pour une partie du montant principal des prêts supérieure à leur quote-part dans les coentreprises.

## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

Le Groupe, en tant qu'un des associés commandités de Head Acquisition, L.P. (l'associé commandité d'Urban Shopping Centers, L.P.) s'est engagé à maintenir et allouer aux associés commanditaires minoritaires d'Urban un certain montant de dette hypothécaire sans recours qualifiée.

En raison de ces obligations de maintien de dette, dont la violation donne lieu à indemnisation, certaines filiales du Groupe peuvent être tenues de contracter un financement sans recours sur certains des actifs détenus par Urban Shopping Centers, L.P., quels que soient les besoins de liquidité du Groupe ou l'attrait d'autres sources de financement.

### AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE

- Pour plusieurs acquisitions récentes d'immeubles en France, URW SE s'est engagé auprès de l'administration fiscale française à conserver ces actifs pendant au moins 5 ans, dans le cadre du régime fiscal SIIC.
- Dans le cadre de cessions, le Groupe a accordé des garanties de passif usuelles aux acquéreurs.
- Dans le cadre des investissements conjoints avec des partenaires, il peut exister des clauses usuelles (i) prévoyant que les actionnaires conservent leurs titres pour une certaine durée ou (ii) qui organisent la sortie des actionnaires (par ex. des droits de sortie conjointe en cas de cession des titres à un tiers, des droits de première offre).

### AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES DU GROUPE

- La SCI Propexpo, filiale à 50 % du Groupe, s'est engagée sur l'affectation de l'Espace Champerret à Paris à l'activité d'expositions jusqu'en 2066.
- Des régimes fiscaux spécifiques s'appliquant aux sociétés immobilières existent dans certains pays. Le Groupe a pris la décision d'opter pour ce type de régimes pour de nombreuses sociétés potentiellement éligibles à ceux-ci. À noter que certaines caractéristiques de ces régimes ne sont pas communes à tous les pays, mais l'un des critères standards est l'obligation de distribuer tout le résultat récurrent (ou presque), une part prépondérante des plus-values sur cessions et 100 % des dividendes reçus des filiales soumises à ce type de régime.

L'obligation de distribution SIIC totale reportée d'URW SE s'élève à 2 001 M€ au 31 décembre 2023 et sera reportée à une date où URW SE dégagera suffisamment de résultat pour remplir son obligation de distribution. Ce résultat financier n'empêcherait pas URW SE de décider de procéder à des distributions sur ses primes.

- En 2014, la Ville de Bruxelles a choisi URW comme co-développeur du projet NEO avec ses partenaires BESIX et CFE. BESIX a la possibilité d'accroître sa participation dans Mall of Europe de 12,5 % à 20 %.

CFE dispose d'une option de vente de ses parts à URW dans Mall of Europe valable un an à compter du 31 décembre suivant la date d'ouverture du centre commercial. Si l'option de vente n'est pas exercée, le Groupe dispose d'une option d'achat des parts de CFE dans Mall of Europe.

BESIX dispose d'une option de vente de ses parts à URW dans Mall of Europe qu'elle peut exercer dès la fin de la deuxième année complète suivant l'ouverture du centre commercial. Cette option prend fin 38 mois après cette date.

URW SE ainsi que les sociétés mères de BESIX et CFE ont conjointement fourni des garanties à la Ville de Bruxelles portant sur l'ensemble des obligations de paiement des coentreprises qui développeront le projet.

Plusieurs contre-garanties ont été mutuellement fournies entre URW SE, BESIX et CFE pour s'assurer que chaque coentreprise ne supporte aucune conséquence financière au-delà de son programme et que le dernier actionnaire ne soit pas plus sollicité que ce que sous-tend sa part de détention dans la coentreprise.

- Dans le cadre de l'accord-cadre de développement et concession du Terminal 1 à l'aéroport international John F. Kennedy, URW SE garantit à JFK NTO LLC, l'exécution de toutes les obligations de sa filiale, URW Airports JFK T1, LLC, y compris, mais sans s'y limiter, le paiement des loyers de concession à leur échéance et de tous les autres montants dus et exigibles en vertu du contrat de concession. Les loyers de concession sont entièrement variables et basés sur le nombre de passagers. Les premiers paiements commenceront avec l'ouverture du terminal au public prévue par phases entre 2026 et 2030.

Dans le cadre de l'accord-cadre de développement, de gestion et de location relatif au terminal 8 de JFK, URW SE garantit à American Airlines, Inc. l'exécution de tous les termes et conditions de l'accord signé par sa filiale JFK T8 Innovation Partners, LLC.



## 13.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Engagements reçus (M€)	Principales caractéristiques	Échéances	31/12/2023	31/12/2022
<b>1) Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe consolidé</b>			<b>7,0</b>	<b>7,3</b>
Engagements de prises/ventes de participations	• Promesses de vente	2024 à 2025	7,0	7,3
<b>2) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe</b>			<b>8 059,9</b>	<b>9 655,0</b>
Garanties financières reçues	• Lignes de crédit non tirées <sup>(1)</sup>	2024 à 2029	8 059,9	9 655,0
<b>3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles</b>			<b>869,6</b>	<b>904,0</b>
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	• Garanties bancaires sur travaux et autres	2024+	18,5	18,4
	• Autres <sup>(2)</sup>	2024 à 2028	316,6	393,9
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	• Cautions reçues dans le cadre de la Loi Hoguet (France)	2030	104,5	100,2
	• Cautions reçues des locataires	2024+	326,5	309,2
	• Cautions reçues de fournisseurs sur travaux	2024+	103,5	82,3
<b>Total des engagements reçus</b>			<b>8 936,4</b>	<b>10 566,3</b>

(1) Ces accords contiennent des covenants basés sur les états financiers IFRS du Groupe. 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. Aucun montant n'est garanti par hypothèques au 31/12/2023.

(2) Comprend essentiellement les contre-garanties reçues des partenaires de la coentreprise dans le projet Tour Triangle.

## 13.3 PASSIFS ÉVENTUELS

La société Rodamco Projekt AB (une entité légale autonome suédoise) est impliquée dans une procédure d'arbitrage avec le constructeur PEAB portant sur des réclamations relatives à la construction de Westfield Mall of Scandinavia. La décision d'arbitrage a été rendue le 30 juin 2023 et n'était pas conforme aux attentes du Groupe. Le tribunal, par décision majoritaire, a accepté un certain nombre de demandes de PEAB et a rejeté en grande partie celles de Rodamco Projekt AB. Un montant total de 1,5 Md de SEK, intérêts et frais juridiques compris, a été accordé à PEAB, tandis que Rodamco Projekt AB s'est vu accorder à son tour un montant très limité de 0,089 Md de SEK au titre des préjudices subis. L'un des arbitres était en désaccord avec la majorité et a rendu un avis détaillé à l'appui de son point de vue. Sur la base des deux sentences arbitrales distinctes qui ont été rendues sur des questions de principe dans cette affaire, Rodamco Projekt AB considère que le jugement rendu est contraire à ces sentences antérieures et qu'il contient des erreurs de procédure substantielles, à presque tous les égards. Bien que la sentence arbitrale ne soit pas susceptible d'appel, elle peut être annulée en tout ou en partie à la demande de l'une des parties.

Le 7 août 2023, Rodamco Projekt AB a intenté une action contre PEAB devant la Cour d'appel de Svea en demandant (i) l'annulation de la sentence arbitrale finale et (ii) la suspension de l'exécution de la sentence arbitrale finale. La suspension de l'exécution a été ordonnée par la Cour d'appel le 10 août 2023, contestée par PEAB le 5 décembre 2023 et confirmée par la Cour d'appel le 21 décembre 2023.

Sur la base de l'analyse des risques conduite par le Groupe et ses conseils juridiques et renforcée par les avis d'experts indépendants, aucune provision relative à ce litige n'a été comptabilisée. En parallèle, le Groupe a constitué une réserve pour couvrir les frais de procédure.

Le Groupe fait l'objet d'un contrôle fiscal en France ayant donné lieu à une proposition de rectifications. La grande majorité des rectifications proposées est contestée par le Groupe. Sur la base de l'analyse des risques conduite par le Groupe et de ses conseils fiscaux, aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes consolidés.

## NOTE 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 30 janvier 2024, URW a conclu la cession de Equinoccio (Espagne) à Atitlan pour un coût total d'acquisition de 34 M€, représentant une décote de -3,1 % par rapport à la valeur comptable.



## 5. 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

**NOTE 15. LISTE DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES**

Liste des principales sociétés consolidées	Pays	Méthode <sup>(1)</sup>	% d'intérêt 31/12/2023	% contrôle 31/12/2023	% d'intérêt 31/12/2022
<b>Unibail-Rodamco-Westfield SE</b>	<b>France</b>	<b>IG</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
Sociétés CentrO	Allemagne	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH	Allemagne	IG	51,00	51,00	51,00
Westfield Corporation Limited	Australie	IG	100,00	100,00	100,00
Donauzentrum Besitz- u. Vermietungs GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. Werbeberatung KG	Autriche	IG	55,00	55,00	55,00
UR Invest GmbH	Autriche	IG	55,00	55,00	55,00
URW Invest GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Retail Spain	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Steam SLU	Espagne	IG	51,11	51,11	51,11
Head Acquisition LP	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
New WTC Retail Member LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Urban Shopping Centers LP	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
URW America Inc.	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
URW US Services, Inc.	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
URW WEA LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
WEA Finance, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
WEA Holdings, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield America, LP	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield DDC, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield Head, LP	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
WHL USA Acquisitions, Inc.	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Doria	France	IG	100,00	100,00	100,00
Financière 5 Malesherbes	France	IG	100,00	100,00	100,00
Volumes LPD	France	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco France	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Uni-Expos	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Union Internationale Immobilière	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Chesnay Pierre 2	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI du Forum des Halles de Paris	France	IG	65,00	65,00	65,00
SCI Propexpo	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI SCC de La Défense	France	IG	53,30	53,30	53,30
SCI CC Francilia	France	IG	55,00	55,00	55,00
SNC Viparis - Porte de Versailles	France	IG	50,00	100,00	50,00
Uni-commerces	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Red Grafton 1	Luxembourg	IG	65,00	65,00	65,00
Rodamco Austria BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Central Europe BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Czech BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Deutschland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe Properties BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Retail Deutschland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Nederland Winkels BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco TH BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00

## 5.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

5.

Liste des principales sociétés consolidées	Pays	Méthode <sup>(1)</sup>	% d'intérêt 31/12/2023	% contrôle 31/12/2023	% d'intérêt 31/12/2022
URW UK Olympic BV 1 et 2	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
URW UK Olympic BV 3, 4 et 5	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
URW UK Shepherds BV 1 à 12	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
URW UK Shepherds BV 13, 14 et 15	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco-Westfield N.V.	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Crystal Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
GSSM Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
Zlote Tarasy partnership	Pologne	MEQ-EA	100,00	-	100,00
Centrum Cerny Most as	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Centrum Chodov sro	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Stratford City Shopping Centre n°1 & 2 Limited	Royaume-Uni	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Westfield Europe Limited	Royaume-Uni	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield UK & Europe Finance PLC	Royaume-Uni	IG	100,00	100,00	100,00
White City Acquisitions Limited	Royaume-Uni	IG	100,00	100,00	100,00
Aupark as	Slovaquie	MEQ-CE	13,00	13,00	13,00
Rodamco AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Centerpool AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Handel AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Northern Europe AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Sverige AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Täby Centrum KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00

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

## NOTE 16. RELATIONS AVEC LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Commissaires aux comptes

- **KPMG Audit**
  - Date de début du premier mandat : Assemblée Générale du 11 mai 2023 ;
  - Associés signataires des comptes : Régis Chemouny depuis mai 2023.
- **Deloitte & Associés**
  - A succédé à Deloitte Marque & Gendrot dont la date de début du premier mandat était le 28 avril 2005 ;
  - Associé signataire des comptes : Emmanuel Gadret depuis mai 2019.

Les mandats de 6 ans de KPMG Audit et de Deloitte & Associés prennent fin à l'Assemblée Générale qui statuera sur la clôture des comptes de l'année 2028.

## HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES À L'EXCLUSION DE LEURS RÉSEAUX, RELATIFS AUX EXERCICES 2023 ET 2022

Honoraires des commissaires aux comptes 31/12/2023 (M€)	Deloitte & Associés		KPMG		Ernst & Young Audit	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Certification des comptes individuels et consolidés et examen semestriel (Entité + entités contrôlées <sup>(1)</sup> )	1,7	1,4	1,0	0,0	0,0	1,0
Services autres que la certification des comptes <sup>(2)</sup> (Entité + entités contrôlées <sup>(1)</sup> )	0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,3
<b>Total</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>

(1) Les entités contrôlées prises en compte sont les filiales intégrées globalement ainsi que les entités contrôlées conjointement.

(2) Les prestations fournies couvrent les services autres que le commissariat aux comptes (SACC) requis par les textes légaux et réglementaires ainsi que les SACC fournis à la demande de l'entité. Elles correspondent (i) aux lettres de confort émises dans le cadre des émissions obligataires du Groupe, (ii) au certificat RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) et (iii) à d'autres services.

## 5. 5.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2023

**5.3 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2023****5.3.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023****ACTIF**

(K€)	Notes	Brut 31/12/2023	Amortissements- Dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
<b>Actifs incorporels</b>	<b>3</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs corporels</b>	<b>3</b>	<b>1 667 628</b>	<b>561 182</b>	<b>1 106 446</b>	<b>1 195 932</b>
<b>Actifs financiers</b>		<b>33 928 172</b>	<b>6 878 401</b>	<b>27 049 771</b>	<b>27 445 536</b>
Participations	4	20 114 080	6 131 564	13 982 516	13 610 927
Prêts	5	13 813 943	746 837	13 067 106	13 834 460
Autres actifs financiers	5	149		149	149
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>35 596 085</b>	<b>7 439 868</b>	<b>28 156 217</b>	<b>28 641 468</b>
<b>Stocks</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>1 171</b>
<b>Avances et acomptes</b>		<b>1 229</b>		<b>1 229</b>	<b>3 751</b>
<b>Créances</b>	<b>6</b>	<b>3 741 474</b>	<b>11 489</b>	<b>3 729 985</b>	<b>5 435 917</b>
Clients et comptes rattachés		82 868	11 339	71 529	83 416
Autres créances		3 570 014	150	3 569 864	5 209 065
Différence d'évaluation sur dérivés		88 592		88 592	143 436
<b>Trésorerie et instruments financiers</b>	<b>7</b>	<b>5 094 613</b>		<b>5 094 613</b>	<b>2 907 316</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>8</b>	<b>56</b>		<b>56</b>	<b>245</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>		<b>8 837 372</b>	<b>11 489</b>	<b>8 825 883</b>	<b>8 348 400</b>
Charges à répartir et primes d'émission sur emprunts obligataires	9	164 170		164 170	155 781
Écart de conversion actif	10	138 064		138 064	186 837
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>44 735 691</b>	<b>7 451 357</b>	<b>37 284 334</b>	<b>37 332 486</b>

**PASSIF**

(K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
<b>Capitaux propres</b>	<b>12</b>	<b>11 458 616</b>	<b>12 036 404</b>
Capital social		695 207	693 835
Primes d'émission, de fusion, d'apport		13 491 086	13 487 349
Réserve légale		69 144	69 144
Autres réserves		100 679	100 679
Report à nouveau		(2 341 155)	(2 431 149)
Résultat de l'exercice		(585 411)	89 994
Provisions réglementées		29 066	26 552
<b>Autres fonds propres</b>	<b>13</b>	<b>1 844 800</b>	<b>2 000 000</b>
Titres hybrides		1 844 800	2 000 000
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>14</b>	<b>185 239</b>	<b>226 902</b>
<b>Dettes</b>		<b>23 613 557</b>	<b>22 746 218</b>
Autres emprunts obligataires	15	18 039 207	17 870 173
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	945 617	556 218
Emprunts et dettes financières divers	15	4 007 140	3 828 461
Avances et acomptes reçus		6 181	9 049
Autres dettes	16	557 699	435 311
Produits constatés d'avance	17	57 713	47 006
<b>Écart de conversion passif</b>	<b>18</b>	<b>182 122</b>	<b>322 962</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>37 284 334</b>	<b>37 332 486</b>

**5.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023**

(K€)	Notes	2023	2022
Chiffre d'affaires		200 045	199 208
Production stockée		(1 171)	(2 180)
Reprises sur amortissements, dépréciations et transferts de charges		27 992	20 322
Autres produits		13 706	1 164
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>21</b>	<b>240 572</b>	<b>218 514</b>
Autres achats et charges externes		145 307	117 359
Impôts, taxes et versements assimilés		6 981	6 640
Salaires et traitements		9 777	11 271
Charges sociales		4 149	3 775
Dotations d'exploitation aux amortissements sur actifs non courants		74 804	67 650
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actifs non courants		60 928	10 348
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		7 787	3 876
Dotations d'exploitation aux provisions		19	2 326
Autres charges d'exploitation		13 047	4 894
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>22</b>	<b>322 799</b>	<b>228 139</b>
<b>1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>(82 227)</b>	<b>(9 625)</b>
Produits financiers de participations		373 705	818 958
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant		568 665	355 665
Autres intérêts et produits assimilés		740 860	338 847
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		112 559	19 117
Différences positives de change		88 433	46 205
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>23</b>	<b>1 884 222</b>	<b>1 578 792</b>
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		962 491	638 225
Intérêts et charges assimilés		1 270 577	813 181
Différences négatives de change		146 251	25 199
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
<b>Total des charges financières</b>	<b>24</b>	<b>2 379 319</b>	<b>1 476 605</b>
<b>2 – RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>(495 097)</b>	<b>102 187</b>
<b>3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>(577 324)</b>	<b>92 562</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1	19
Produits exceptionnels sur opérations en capital		525	29
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		340	230
<b>Total des produits exceptionnels</b>		<b>866</b>	<b>278</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1	(11 979)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		83	216
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		8 867	5 878
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		<b>8 951</b>	<b>(5 885)</b>
<b>4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>25</b>	<b>(8 085)</b>	<b>6 163</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		3	2
Impôts sur les bénéfices	26	(1)	8 729
<b>Total des produits</b>		<b>2 125 660</b>	<b>1 797 584</b>
<b>Total des charges</b>		<b>2 711 071</b>	<b>1 707 590</b>
<b>5 – RÉSULTAT NET</b>		<b>(585 411)</b>	<b>89 994</b>

## 5. 5.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2023

## 5.3.3 VENTILATION BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT PAR ÉTABLISSEMENT

## ACTIF

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Actifs incorporels	0	0	0
Actifs corporels	672 656	433 790	1 106 446
Actifs financiers	19 012 867	8 036 904	27 049 771
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>19 685 523</b>	<b>8 470 694</b>	<b>28 156 217</b>
Stocks	0	0	0
Avances et acomptes	1 229	0	1 229
Créances	2 116 466	1 613 519	3 729 985
Trésorerie	5 091 712	2 901	5 094 613
Charges constatées d'avance	0	56	56
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>7 209 407</b>	<b>1 616 476</b>	<b>8 825 883</b>
Charges à répartir	164 170	0	164 170
Écart de conversion actif	138 064	0	138 064
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>27 197 164</b>	<b>10 087 170</b>	<b>37 284 334</b>

## PASSIF

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Capitaux propres	11 884 054	(425 438)	11 458 616
Autres fonds propres	1 844 800	0	1 844 800
Provisions	185 239	0	185 239
Dettes	22 886 599	726 958	23 613 557
Écart de conversion passif	182 122	0	182 122
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>36 982 814</b>	<b>301 520</b>	<b>37 284 334</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Total des produits d'exploitation	210 265	30 307	240 572
Total des charges d'exploitation	286 105	36 694	322 799
<b>1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(75 840)</b>	<b>(6 387)</b>	<b>(82 227)</b>
Total des produits financiers	1 875 548	8 674	1 884 222
Total des charges financières	1 951 727	427 592	2 379 319
<b>2 – RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(76 179)</b>	<b>(418 918)</b>	<b>(495 097)</b>
<b>3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(152 019)</b>	<b>(425 305)</b>	<b>(577 324)</b>
Total des produits exceptionnels	866	0	866
Total des charges exceptionnelles	8 818	133	8 951
<b>4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(7 952)</b>	<b>(133)</b>	<b>(8 085)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	3	0	3
Impôts sur les sociétés	(1)	0	(1)
Total des produits	2 086 679	38 981	2 125 660
Total des charges	2 246 652	464 419	2 711 071
<b>5 – RÉSULTAT NET</b>	<b>(159 973)</b>	<b>(425 438)</b>	<b>(585 411)</b>

## 5.4 NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

<b>NOTE 1.</b>	<b>ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS</b>	<b>426</b>	<b>NOTE 16.</b>	<b>AUTRES DETTES</b>	<b>442</b>
<b>NOTE 2.</b>	<b>RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES</b>	<b>426</b>	<b>NOTE 17.</b>	<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>442</b>
<b>NOTE 3.</b>	<b>ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS</b>	<b>431</b>	<b>NOTE 18.</b>	<b>ÉCART DE CONVERSION PASSIF</b>	<b>442</b>
<b>NOTE 4.</b>	<b>ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>432</b>	<b>NOTE 19.</b>	<b>CHARGES À PAYER</b>	<b>443</b>
<b>NOTE 5.</b>	<b>PRÊTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>434</b>	<b>NOTE 20.</b>	<b>ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>443</b>
<b>NOTE 6.</b>	<b>CRÉANCES</b>	<b>435</b>	<b>NOTE 21.</b>	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>444</b>
<b>NOTE 7.</b>	<b>TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>435</b>	<b>NOTE 22.</b>	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>445</b>
<b>NOTE 8.</b>	<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>436</b>	<b>NOTE 23.</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>447</b>
<b>NOTE 9.</b>	<b>CHARGE À RÉPARTIR</b>	<b>436</b>	<b>NOTE 24.</b>	<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>448</b>
<b>NOTE 10.</b>	<b>ÉCART DE CONVERSION ACTIF</b>	<b>436</b>	<b>NOTE 25.</b>	<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>450</b>
<b>NOTE 11.</b>	<b>PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>436</b>	<b>NOTE 26.</b>	<b>IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS</b>	<b>450</b>
<b>NOTE 12.</b>	<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>437</b>	<b>NOTE 27.</b>	<b>ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES</b>	<b>451</b>
<b>NOTE 13.</b>	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>438</b>	<b>NOTE 28.</b>	<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>	<b>451</b>
<b>NOTE 14.</b>	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>438</b>	<b>NOTE 29.</b>	<b>OPTIONS ET ACTIONS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL</b>	<b>454</b>
<b>NOTE 15.</b>	<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>439</b>	<b>NOTE 30.</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>455</b>

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

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

## NOTE 1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

- Néant.

### ACTIVITÉ DE HOLDING

- Le 25 mai 2023, la filiale d'URW SE, UR Versailles Chantiers, a cédé son actif pour un prix de vente de 94,8 M€. Le résultat de cette cession impacte les comptes de l'exercice de la Société à travers la quote-part de résultat de la filiale UR Versailles Chantiers (voir note 23.1).
- À la suite de la baisse des valeurs des actifs immobiliers et des actifs incorporels détenus par les filiales en Europe continentale, aux États-Unis et au Royaume-Uni, la Société a enregistré des dépréciations sur les titres des filiales concernées (voir note 4) ainsi qu'une dépréciation sur des prêts rattachés (voir note 5).

### ACTIVITÉ DE FINANCEMENT

#### ÉVOLUTION DE LA DETTE NETTE

En 2023, URW SE a remboursé 467 M€ d'obligations émises sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) et arrivant à échéance en juin 2023. URW SE a également émis un emprunt obligataire sous le programme EMTN en décembre 2023 pour un montant de 750 M€. Par ailleurs, URW SE a souscrit 4 emprunts bancaires à moyen terme pour un montant total de 450 M€ à taux variable Euribor 3 mois plus une marge de 1,10 % à 1,45 %.

#### ÉMISSION D'INSTRUMENTS HYBRIDES

En 2023, URW SE a lancé une offre d'échange au pair sur ses obligations hybrides PerpNC23 d'un montant de 1,25 milliard d'euros (« anciennes obligations ») contre une combinaison de (i) nouvelles obligations hybrides Perp-NC28 libellées en euros et assorties d'un coupon de 7,25 % (« nouvelles obligations ») et (ii) un montant en espèces.

L'offre d'échange a été réalisée avec succès le 26 juin 2023 avec un taux de participation de 92 %, avec les impacts comptables suivants :

- 1,15 Md€ d'Anciennes Obligations valablement soumises à l'échange et annulées à la Date de Règlement le 3 juillet 2023 ;
- 995 M€ de nouvelles obligations émises à la date de règlement ; et
- 155 M€ de liquidités payées à la date de règlement.

En conséquence, le portefeuille hybride global du Groupe a été ramené à 1 845 millions d'euros (ce qui correspond à une réduction de 7,76 %). Les émissions des instruments hybrides sont comptabilisées en « Autres fonds propres » (voir note 13) et les intérêts s'y rapportant en « Intérêts et charges assimilées » (voir note 24.2).

## RESTRUCTURATION DES DÉRIVÉS

Unibail-Rodamco-Westfield SE a également restructuré son portefeuille de produits dérivés au cours de 2023.

La restructuration a principalement consisté à :

- Résilier 3,0 Mds€ de *swaps* de couverture démarrant en janvier 2028 à échéance janvier 2043 contre la réception d'une soulte de 39,2 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés et autres opérations financières » (voir note 16) ;
- Résilier 2,2 Mds\$ de *swaps* externes à échéance juillet 2048 contre la réception d'une soulte de 89,7 M€ comptabilisée en compte de résultat dans le poste « Produits sur *caps*, *floors* et *swaps* » (voir note 23.3) et résilier dans le même temps, les 2,2 Mds\$ de *swaps* internes mirrorant les *swaps* précédents contre le paiement d'une soulte de 113,0 M€ comptabilisée en compte de résultat dans le poste « Charges sur *caps*, *floors* et *swaps* » (voir note 24.2) ;
- Résilier 750 M€ de *swaps* de couverture à échéance avril 2026 contre le paiement d'une soulte de 50,3 M€ comptabilisée à l'actif du bilan dans le poste « Différence d'évaluation sur dérivés » (voir note 6) et mettre en place 750 M€ de *swaps* démarrant en janvier 2024 et à échéance avril 2026, contre la réception d'une soulte de 36,2 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés » (voir note 16) ;
- Résilier 1,3 Mds€ de *swaps* de couverture à échéance 2025 contre le paiement d'une soulte de 50,6 M€ comptabilisée à l'actif du bilan dans le poste « Différence d'évaluation sur dérivés » (voir note 6) ainsi que 302 M€ de *swaps* devenus non couvrant contre le paiement d'une soulte de 28,3 M€ comptabilisée en compte de résultat dans le poste « Charges sur *caps*, *floors* et *swaps* » (voir note 24.2) ;
- Mettre en place 5,4 Md€ de *swaps* couvrant l'année 2025, 5,3 Md€ de *swaps* couvrant l'année 2026 et 3,3 Md€ de *swaps* couvrant l'année 2027 contre le paiement d'une soulte de 145,5 M€ comptabilisée à l'actif du bilan dans le compte « Instruments de trésorerie » (voir note 7) ; et
- Vendre 4 Mds€ de *swaptions* couvrant les exercices allant de 2027 à 2034 contre la réception d'une prime de 67,9 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés » (voir note 16).

## NOTE 2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1 APPLICATION DES CONVENTIONS COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du Code de commerce, du Plan Comptable Général en vigueur (règlement ANC 2014-03 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite), aux dispositions de la législation française et aux principes généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de prudence et d'indépendance des exercices et ce dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

## 2.2 CHANGEMENT DE RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Il n'y a pas eu de changement de méthode sur cet exercice, ni de changement d'estimation.

## 2.3 MÉTHODES D'ÉVALUATION

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

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

### 2.3.1 ACTIFS INCORPORELS

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

Ceux-ci sont éventuellement dépréciés pour ramener la valeur comptable à la valeur actuelle si celle-ci est inférieure. La valeur actuelle est appréciée notamment en fonction de critères de rentabilité.

### 2.3.2 ACTIFS CORPORELS

#### VALEUR BRUTE

Elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires) réparti en 4 composants : Gros œuvre, Façades étanchéité, Équipements techniques, Agencement et aménagements divers. Pour les actifs acquis ou construits entre 1997 et 2004, elle inclut également les frais financiers de la période de construction.

#### AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS ET AGENCEMENTS

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

##### BUREAUX & AUTRES

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

##### CENTRES COMMERCIAUX

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

## CONGRÈS & EXPOSITIONS

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

Pour l'ensemble immobilier du CNIT comprenant les 3 secteurs d'activités « Bureaux & Autres », « Centres Commerciaux » et « Congrès & Expositions » ainsi que pour Les Ateliers Gaîté et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse, les durées d'amortissement du secteur « Bureaux & Autres » ont été retenues.

## DÉPRÉCIATION DES ACTIFS CORPORELS

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

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation à la valeur de marché. Cette évaluation est confiée à des experts immobiliers indépendants et prend en compte les impacts indirects du contexte économique international actuel (inflation, hausse des taux d'intérêts, hausse des coûts de l'énergie et des matières premières).

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

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise ou ajustée que lorsque l'indice montrant que l'actif avait pu perdre de la valeur a disparu ou diminué.

### IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

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

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

### 2.3.3 ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers hors créances, prêts et dépôts sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

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

S'agissant des titres de participation et des malis s'y rapportant, ils sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que l'entité accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.



## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

La valeur d'utilité prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions du marché immobilier, leur taux de rendement et les impacts indirects du contexte économique international actuel (inflation, hausse des taux d'intérêt, hausse des coûts de l'énergie et des matières premières).

La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de ces activités.

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

### 2.3.4 FRAIS D'ACQUISITION ET DROITS DE MUTATION

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

### 2.3.5 STOCKS

#### VALEUR BRUTE

Les stocks représentent les immeubles construits dans le cadre de Ventes en l'État Futur d'ACHÈVEMENT (VEFA).

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

Les frais financiers sont exclus de la valorisation des stocks.

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

#### DÉPRÉCIATION

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

### 2.3.6 CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les créances impayées, dès lors qu'elles présentent un risque de non-recouvrement, sont présentées au compte « Clients douteux » et sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, en fonction des informations disponibles à l'arrêté des comptes.

Les provisions sont calculées par bail sur le montant exigible hors TVA et hors dépôt de garantie et fonds de roulement, et retraitées des avoirs non émis à la date d'arrêté des comptes. Le taux appliqué pour le calcul de la provision est fonction de la situation de risques des preneurs.

### FRANCHISES ET PALIERS

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

### 2.3.7 AUTRES FONDS PROPRES

Les titres subordonnés à durée indéterminée dont le remboursement se fait au gré de l'émetteur ont été classés en autres fonds propres (voir note 1.3).

### 2.3.8 FRAIS ET PRIMES D'ÉMISSION D'EMPRUNTS OBLIGATAIRES

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

### 2.3.9 PROVISIONS

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

### 2.3.10 PRODUITS LOCATIFS

#### CALCUL DES LOYERS VARIABLES

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

### REFACTURATION DES GROS TRAVAUX

La partie des travaux immobilisés refacturée aux locataires est comptabilisée en produits constatés d'avance et étalée sur une période de 3 ans correspondant à la durée ferme moyenne des baux.

### DROITS D'ENTRÉE

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

### 2.3.11 OPÉRATIONS EN DEVISES

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur en euros à la date de valeur. Les dettes et créances en devises sont converties en euros et comptabilisées au bilan sur la base du cours de change à la clôture. Les écarts constatés sont comptabilisés en écarts de conversion actif ou passif. Les comptes bancaires en devises et assimilés sont convertis au cours de change à la clôture et l'écart de change est comptabilisé en résultat financier.

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

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

## 2.4 AUTRES PRINCIPES COMPTABLES

### 2.4.1 COÛTS FINANCIERS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

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

### 2.4.2 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

URW SE utilise divers instruments dérivés tels que les *swaps* et les *caps* pour la gestion du risque global de taux et de change.

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

Quand il s'agit d'opérations de couverture :

- Les charges ou produits d'intérêts sur les dérivés qualifiés de couverture sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur l'élément couvert, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêts des emprunts couverts ;
- Les soultes payées ou reçues à la signature d'un contrat de *swap* sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif ou passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective du *swap* ;
- Les primes payées à la signature de l'achat d'un contrat d'option (e.g. *cap*, *floor*, *swaptions*) sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option ;

- Lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés sont enregistrés au bilan dans les comptes transitoires d'évaluations sur instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus. Afin de centraliser la gestion des risques de taux et de change au niveau du Groupe URW, URW SE contracte des dérivés internes auprès des sociétés du Groupe. Ces dérivés internes sont systématiquement retournés avec des dérivés miroirs contractés avec des contreparties bancaires. Ces dérivés parfaitement retournés sont traités comme des opérations de couvertures ; et
- Quand il s'agit d'opérations d'optimisation sans prise de risque : URW SE peut mettre en place des stratégies de vente de *swaptions* (option négociée de gré à gré donnant la possibilité à l'acheteur de l'option de mettre en place un *swap* aux conditions définies dans le contrat d'option) avec une intention de couverture. Le *swap* sous-jacent de la *swaption* s'adossant à un risque identifié à couvrir, la vente de *swaption* est considérée comme une stratégie d'optimisation sans prise de risque supplémentaire pour l'entreprise à la date de mise en place de la relation de couverture. Ces ventes de *swaptions* suivent les principes de la comptabilité de couverture :
  - La prime reçue à la signature de la vente de la *swaption* est comptabilisée en instruments financiers au passif du bilan et étalée en résultat sur la période couverte par le *swap* sous-jacent.
  - En cas d'exercice de la *swaption*, le *swap* mis en place est traité comme un instrument de couverture.

Quand il s'agit de positions isolées :

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

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

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**2.4.3 IMPÔTS**

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

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

URW SE a également un secteur taxable pour ses activités accessoires non SIIC.

La Société a fait l'objet d'un contrôle fiscal sur les exercices 2018 et 2019 et ayant donné lieu à une proposition de rectifications. La grande majorité des rectifications proposées est contestée par la Société.

**2.4.4 ACTIONS AUTO-DÉTENUES**

Les actions auto-détenues sont classées lors du rachat : soit en actifs financiers, soit dans un sous-compte « actions propres » du compte valeurs mobilières de placement, lorsque les actions sont achetées en vue de les attribuer aux salariés. Au 31 décembre 2023, la Société ne détient aucune action propre.

**2.5 CHANGEMENTS ET RISQUES CLIMATIQUES**

URW reconnaît l'importance et le caractère urgent de la prise en compte du changement climatique. Le Groupe a pour ambition de participer activement à la mise en œuvre de l'Accord de Paris, qui définit un cadre mondial visant à éviter un changement climatique dangereux en limitant le réchauffement de la planète à un niveau nettement en dessous de 2 °C par rapport au niveau préindustriel, et en poursuivant les efforts pour le limiter à 1,5 °C.

Les impacts potentiels des changements et risques climatiques ont été analysés dans le contexte de la clôture des États financiers du Groupe en 2023, sur la base des faits et hypothèses mentionnés ci-après.

Les informations relatives à plusieurs indicateurs clés de performance ESG par actif ont été mises à la disposition des évaluateurs. Ces indicateurs clés de performance sont, entre autres, l'intensité de la consommation d'énergie dans les parties communes, l'obtention du label *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* (« BREEAM ») *In-Use*, les résultats des études sur les risques climatiques, la production d'énergie renouvelable sur site ou la présence de chargeurs pour véhicules électriques. Les experts ont examiné et pris en compte les informations fournies dans leur processus d'évaluation des actifs. Les dépenses d'investissement à engager au cours des 5 prochaines années pour le plan d'action énergétique ont été intégrées en tant que dépenses d'investissements ESG dans le modèle d'évaluation des actifs.

En complément, les flux de trésorerie opérationnels dérivés du Plan à 5 ans, ainsi que l'analyse de sensibilité des investissements incluent tout impact climatique relatif en termes d'investissements additionnels permettant au Groupe d'atteindre ses objectifs net zéro pour les Scopes 1 et 2 en 2030 et pour les Scopes 1, 2 et 3 en 2050.

Aucun impact significatif n'a été identifié sur la valorisation des immeubles de placement, le portefeuille de locataires ou sur les flux de trésorerie générés par des activités existantes ou sur les provisions pour risques et charges.

Par ailleurs, une partie de la capacité de financement de la Société est liée à la performance environnementale de ses actifs propres ou de ses filiales.

- 70 % des lignes de crédit non-utilisées sont, à présent, indexées sur des objectifs durables ; et
- Un dispositif « *Green Financing* » a été publié en novembre 2022.

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

Des obligations responsables ont été émises en février 2014, avril 2015 et décembre 2023 sur la base du cadre de ce dispositif.

Au 31 décembre 2023 :

- La valeur nominale des obligations responsables en circulation s'élève à 1,89 Md€ ;
- Le total des lignes de crédit qui portent des indicateurs verts ou durables s'élève à 4,7 Mds€ et le montant des emprunts, indexés à des objectifs de développement durable s'élève à 0,94 Md€.

## NOTE 3. ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS

### MOUVEMENTS DES ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS BRUTS 2023

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Acquisitions Créations Apports Fusion <sup>(1)</sup>	Virement de poste à poste <sup>(2)</sup>	Cession ou apport en nature	Valeur brute des actifs fin d'exercice
<b>ACTIFS INCORPORELS</b>	<b>285</b>				<b>285</b>
<b>Actifs corporels</b>					
Terrain	341 937				341 937
Constructions	1 234 345		24 752		1 259 097
Installations générales	593				593
Autres immobilisations corporelles	286				286
Immobilisations en cours	59 259	25 963	(24 300)		60 922
Avances et acomptes	3 264	1 982	(452)		4 794
<b>TOTAL ACTIFS CORPORELS</b>	<b>1 639 684</b>	<b>27 945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 667 629</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 639 969</b>	<b>27 945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 667 914</b>

Les principaux événements intervenus au cours de l'exercice sur les actifs corporels sont :

(1) Les travaux :

- Les travaux relatifs à l'ensemble immobilier du CNIT comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2023 pour 15,6 M€ ;
- Les travaux relatifs à l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen détenu par l'établissement stable néerlandais, comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2023 pour 7,2 M€ ; et
- Les travaux relatifs au centre commercial Les Ateliers Gaîté et à l'hôtel Pullman Paris Montparnasse comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2023 pour 3,2 M€.

(2) Les mises en services :

- Partielle de l'ensemble immobilier du CNIT pour 11,7 M€ ;
- Complémentaire relative au centre commercial Les Ateliers Gaîté et à l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 10,4 M€ ; et
- Partielle de l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen pour 2,6 M€.

### VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS 2023

#### ACTIFS CORPORELS

(K€)	Montant des amortissements début d'exercice	Augmentations par fusion	Dotations de l'exercice	Diminutions par cession	Virement de poste à poste	Montant des amortissements fin d'exercice
Constructions	406 204		56 503			462 707
Installations générales	593					593
Autres actifs corporels	236					236
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>407 033</b>	<b>0</b>	<b>56 503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>463 536</b>

La dotation aux amortissements de l'exercice comprend essentiellement les amortissements sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen pour 19,3 M€, sur l'ensemble immobilier du CNIT pour 15,5 M€, l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 14,2 M€ et le centre commercial Les Ateliers Gaîté pour 7,5 M€.

#### DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Virement de poste à poste	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciation autres actifs incorporels	285					285
Dépréciations d'immeubles	36 718	60 928				97 646
<b>TOTAL DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>37 003</b>	<b>60 928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97 931</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>444 036</b>	<b>117 431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>561 467</b>

Les dépréciations d'immeubles au 31 décembre 2023 concernent l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 64,2 M€ et les actifs néerlandais pour 33,4 M€.

La dotation de l'exercice a été comptabilisée en résultat d'exploitation.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**NOTE 4. ACTIFS FINANCIERS****TITRES DE PARTICIPATION**

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Augmentations par acquisition ou augmentation de capital	Diminutions par réduction de capital ou cession	Diminutions par dissolution par confusion de patrimoine ou fusion	Valeur brute des actifs fin d'exercice
Participations filiales du Groupe	18 745 116	772 072		(31)	19 517 157
Malis sur participations filiales du Groupe	585 374				585 374
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	11 430				11 430
Autres participations	119				119
<b>TOTAL</b>	<b>19 342 039</b>	<b>772 072</b>	<b>0</b>	<b>(31)</b>	<b>20 114 080</b>

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

- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Uni-Commerces pour 500,0 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Doria pour 180,7 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Unibail-Rodamco SIF France pour 55,0 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Projectos

Inmobiliarios Kansar III SL pour 13,5 M€ ;

- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Global Etsy Investment SL pour 8,0 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Unibail-Rodamco Real Estate SL pour 5,5 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société South Pacific Real Estate SL pour 4,5 M€ ; et
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société UR-Phobos pour 4,5 M€.

**DÉPRÉCIATIONS**

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciations sur les participations filiales du Groupe	5 677 596	438 389	(39 840)	(21)	6 076 124
Dépréciations mali de fusion sur titres	53 510	1 924			55 434
Dépréciations sur titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0				0
Dépréciations sur les autres participations	6				6
<b>TOTAL</b>	<b>5 731 112</b>	<b>440 313</b>	<b>(39 840)</b>	<b>(21)</b>	<b>6 131 564</b>

Au 31 décembre 2023, à la suite de la baisse des valeurs des immeubles de placement et des actifs incorporels détenus par les filiales en Europe continentale, aux États-Unis et au Royaume-Uni, la Société a enregistré des dépréciations sur les titres suivants :

- Rodamco Europe Properties BV : 367,4 M€ ;
- Unibail-Rodamco TH BV : 35,4 M€ ; et
- Unibail-Rodamco-Westfield NV (URW NV) : une dépréciation complémentaire a été enregistrée sur prêt filiale pour un montant de 490,2 M€ (voir note 5).

Au 31 décembre 2023, la Société a également enregistré des dépréciations sur les titres suivants (filiales françaises et espagnoles) :

- Projectos Inmobiliarios Kansar III SL : 15,9 M€ ;
- Unibail-Rodamco Real Estate SL : 12,0 M€ ;
- UR-Phobos : 4,4 M€ ;
- Unibail-Rodamco SIF France : 2,4 M€ ;
- Geniekiosk : 0,4 M€ ; et
- Uniwater : 0,3 M€.

Le mali de fusion sur les titres Beg Investissements a également été déprécié pour 1,9 M€.

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

- Westfield Corporation Limited : 14,8 M€ ;
- Doria : 11,4 M€ ;
- WHL USA Acquisitions Inc. : 7,3 M€ ;
- Société Foncière Immobilière : 3,4 M€ ;
- Gaité Parkings : 2,0 M€ ;
- Société de Tayninh : 0,5 M€ ; et
- Sistemas Edgerton II SL : 0,5 M€.

Le détail des participations est présenté ci-après.

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés (M€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat	Quote-part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Dividende perçu en 2023 et remontée de résultat	
										Résultat social 2023	et remontée de résultat
<b>1. Filiales détenues à plus de 50 %</b>											
AQUABON	1		100,00 %	1		1			1	1	1
BEG INVESTISSEMENTS		1	99,80 %	4	21	11			2	1	1
BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS			99,99 %	17		17			3		3
CIRCLOW SL			100,00 %								
CNIT DÉVELOPPEMENT			99,90 %					75		(73)	
DORIA	9	209	90,34 %	477		442				28	
ESPACE EXPANSION IMMOBILIÈRE			100,00 %								
FINANCIÈRE 5 MALESHERBES			99,98 %	118		118				12	
GAÏTÉ BUREAUX			99,99 %	20		20	75		8	4	
GAÏTÉ PARKINGS			99,99 %	16		10		6	2		
GALILÉE-DÉFENSE	11		100,00 %	11		11	66			(3)	
GLOBAL ETSY INVESTMENTS SL	14	13	100,00 %	31		31	46		1	(1)	12
IMMOBILIÈRE LIDICE			100,00 %								
MALTESE			99,98 %					1	1		
MARCEAU BUSSY-SUD			99,99 %						1	1	
MONTHERON			99,90 %								
NOTILIUS			99,90 %								
PROYECTOS INMOBILIARIOS KANSAR III SL	22	24	100,00 %	51		35	60		3	(11)	24
PROYECTOS INMOBILIARIOS TIME BLUE SL			51,11 %	1		0					
R.E. FRANCE FINANCING			100,00 %	7		0	573				
RODAMCO EUROPE PROPERTIES BV	670	4 902	100,00 %	7 181		6 175				(9)	
RODAMCO FRANCE	146	377	100,00 %	655	523	1 178			5	241	76
RODAMCO PROJECT I BV		3	100,00 %								
SA CROSSROADS PROPERTY INVESTORS			100,00 %								
SCI TOUR TRIANGLE			99,91 %	2		0		28			
SISTEMAS EDGERTON II SL	3	(2)	100,00 %	6		1	4			1	
SOCIÉTÉ DE TAYNINH	15	2	97,68 %	21		17				1	
SOCIÉTÉ FONCIÈRE IMMOBILIÈRE			100,00 %	4		4					
SOUTH PACIFIC REAL ESTATE SL	3	2	100,00 %	4		4					
TRIANGLE RENAN PARTICIPATION	4	35	100,00 %	42		42	29	88		(3)	
TRINITY DÉFENSE			99,90 %				347		17	(4)	
U&R MANAGEMENT BV		2	100,00 %								
UNIBAIL-RODAMCO PARTICIPATIONS		4	100,00 %	5		5				(1)	
UNIBAIL-RODAMCO REAL ESTATE SL	14	10	100,00 %	29		17	68		5	(13)	12
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN SLU	50	87	100,00 %	773		773	840	3	156	42	64
UNIBAIL-RODAMCO SIF France	22	4	100,00 %	77	42	52					
UNIBAIL-RODAMCO SPAIN SL	48	245	100,00 %	150		150	42		25	10	
UNIBAIL-RODAMCO STEAM SL	4	27	51,11 %	210		210	220		43	(9)	
UNIBAIL-RODAMCO TH BV	2 972	(1 405)	100,00 %	4 718		1 813				(16)	
UNI-COMMERCES	1 013	934	99,99 %	2 101		2 101			37	23	114
UNI-WATER		14	100,00 %	22		17					1
UR VERSAILLES CHANTIERS			99,90 %					68	(1)	41	
UR-PHOBOB			100,00 %	10						(2)	
VALOREXPO			100,00 %								

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

Sociétés (M€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat	Quote-part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Dividende perçu en 2023 et remonté de résultat	
										Résultat social 2023	et remonté de résultat
VILLAGE 5 DÉFENSE	5	13	100,00 %	5		5			2	(1)	1
VILLAGE 7 DÉFENSE	2	8	100,00 %	2		2				(4)	1
VILLAGE 8 DÉFENSE			100,00 %								
WESTFIELD CORPORATION LIMITED	248	218	100,00 %	1 250		462				(112)	
WESTFIELD ENERGY SL			100,00 %								
WESTFIELD RISE SPAIN SL			100,00 %								
<b>TOTAL I</b>	<b>5 276</b>	<b>5 727</b>		<b>18 021</b>	<b>586</b>	<b>13 724</b>	<b>2 370</b>	<b>269</b>	<b>311</b>	<b>144</b>	<b>310</b>
<b>2. Participations détenues entre 10 % et 50 %</b>											
GENIEKIOSK			50,00 %	1		0					
LA ROUBINE	3		50,00 %	1		1					
SCI LE SEXTANT		(55)	49,00 %	5		5	7		5	1	
SIAGNE NORD	5	4	22,48 %	2		2					
SP POISSY RETAIL ENTERPRISES			50,00 %								
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD NV	116	2 077	40,14 %	957		0	2 243			(24)	
WHL USA ACQUISITIONS INC.	463	379	25,20 %	527		235				(98)	
<b>TOTAL II</b>	<b>587</b>	<b>2 405</b>		<b>1 493</b>	<b>0</b>	<b>243</b>	<b>2 250</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>(121)</b>	<b>0</b>
<b>Autres participations</b>				<b>11</b>		<b>11</b>					<b>2</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 863</b>	<b>8 132</b>		<b>19 525</b>	<b>586</b>	<b>13 978</b>	<b>4 620</b>	<b>269</b>	<b>316</b>	<b>23</b>	<b>312</b>

## NOTE 5. PRÊTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(K€)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2023
Prêts aux filiales – principal	14 008 140	2 153 491	(2 383 137)	(84 451)	13 694 043
Intérêts courus sur prêts	82 952	119 901	(82 952)		119 901
Autres prêts	149				149
<b>TOTAL</b>	<b>14 091 241</b>	<b>2 273 392</b>	<b>(2 466 089)</b>	<b>(84 451)</b>	<b>13 814 093</b>
(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciations sur prêt filiale	256 632	490 205			746 837
<b>TOTAL</b>	<b>256 632</b>	<b>490 205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>746 837</b>

Au 31 décembre 2023, les dépréciations sur prêts filiales concernent des prêts avec la filiale URW NV dont une partie correspond à l'effet de l'actualisation des créances à long terme non porteurs d'intérêts (voir note 24.1).

Les prêts aux filiales au 31 décembre 2023 sont remboursables aux échéances suivantes :

À un an au plus :	2 845 M€
De un an à 5 ans :	8 028 M€
À plus de 5 ans :	2 821 M€
<b>TOTAL</b>	<b>13 694 M€</b>

## NOTE 6. CRÉANCES

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Groupe et associés	3 304 413	4 974 290
Différence d'évaluation sur dérivés	88 592	143 436
Produits à recevoir sur dérivés	104 120	94 950
Autres débiteurs divers	126 714	103 759
Créances clients	68 863	78 400
État, autres collectivités	31 450	32 067
Personnel et comptes rattachés	3 317	4 149
Clients douteux ou litigieux	14 005	10 285
<b>TOTAL</b>	<b>3 741 474</b>	<b>5 441 336</b>

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

Le poste « Différence d'évaluation sur dérivés » correspond aux soultes des cassages de *swaps* de couverture intervenus en 2023.

Les « Autres débiteurs divers » sont relatifs essentiellement aux appels de fonds relatifs à la co-maîtrise d'ouvrage sur le projet Gaité Montparnasse.

Le poste « Créances clients » comprend notamment les factures à établir, le solde des franchises et paliers étalés concernant l'activité immobilière et les soldes clients relatifs à la refacturation des *Group Service Charges*.

## DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Autres mouvements	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciations pour créances douteuses	5 269	7 787	(1 137)	(580)		11 339
Dépréciations sur compte courant filiale	150					150
<b>TOTAL</b>	<b>5 419</b>	<b>7 787</b>	<b>(1 137)</b>	<b>(580)</b>	<b>0</b>	<b>11 489</b>

## NOTE 7. TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts à terme	2 191 837	1 910 548
Comptes bancaires débiteurs	2 737 375	927 312
Instruments de trésorerie	165 401	69 456
<b>TOTAL</b>	<b>5 094 613</b>	<b>2 907 316</b>

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

Les placements en dépôts à terme ont des durées d'échéance à court ou moyen terme :

- Soit avec une échéance de 3 mois avec un taux fixe ou un taux variable fixé d'avance ;
- Soit avec une échéance allant jusqu'à 18 mois avec la possibilité de retirer les fonds placés par anticipation en respectant un préavis de 32 jours. Le taux de rémunération est dans ce cas-là revu généralement tous les 3 mois.

Le poste « Instruments de trésorerie » comprend essentiellement des primes de *caps* ainsi que des soultes payées à la mise en place de *swaps* de taux d'intérêt restant à étaler.



## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**NOTE 8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Frais généraux	56	245
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>	<b>245</b>

**NOTE 9. CHARGES À RÉPARTIR**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	18 276	17 775
Frais sur emprunts obligataires	55 814	56 274
Frais sur titres hybrides	18 573	2 652
Primes d'émission sur emprunts obligataires	71 507	79 080
<b>TOTAL</b>	<b>164 170</b>	<b>155 781</b>

La variation du poste « Frais sur titres hybrides » s'explique essentiellement par l'échange intervenu sur les titres hybrides au cours de l'exercice.

**NOTE 10. ÉCART DE CONVERSION ACTIF**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Prêt filiales en PLN	24	10 771
Prêt filiales en SEK	118 507	176 066
Prêt filiales en USD	11 703	0
Dérivés	7 830	0
<b>TOTAL</b>	<b>138 064</b>	<b>186 837</b>

**NOTE 11. PRODUITS À RECEVOIR**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Actifs financiers	119 901	82 952
Autres créances clients	47 036	46 659
Fournisseurs et comptes rattachés	621	3 249
États et autres collectivités	6 111	12 773
Groupe et associés	16 831	7 641
Autres créances	124 826	101 116
<b>TOTAL</b>	<b>315 326</b>	<b>254 390</b>

## NOTE 12. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Nombre d'actions : 139 041 391

Valeur nominale : 5 €

(K€)	Avant répartition 31/12/2022	Affectation du résultat 2022	Mouvements 2023	Avant répartition 31/12/2023
<b>Capital</b>	<b>693 835</b>		<b>1 372<sup>(1)</sup></b>	<b>695 207</b>
<b>Réserves</b>	<b>13 657 172</b>	<b>0</b>	<b>3 737</b>	<b>13 660 909</b>
Prime d'émission	2 651 527		3 737 <sup>(1)</sup>	2 655 264
Prime d'apport	10 835 822			10 835 822
Réserve légale	69 144			69 144
Autres réserves	96 874			96 874
Réserve pour conversion euro	3 805			3 805
<b>Report à nouveau</b>	<b>(2 431 149)</b>	<b>89 994</b>		<b>(2 341 155)</b>
<b>Résultat</b>	<b>89 994</b>	<b>(89 994)</b>	<b>(585 411)</b>	<b>(585 411)</b>
<b>Provisions réglementées</b>	<b>26 552</b>		<b>2 514</b>	<b>29 066</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>12 036 404</b>	<b>0</b>	<b>(577 788)</b>	<b>11 458 616</b>
<b>Dividende</b>		<b>0</b>		

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

En l'absence de bénéfice distribuable, l'obligation de distribution SIIC créée en 2023 de 281,2 M€ ainsi que l'obligation résiduelle des exercices précédents, à savoir 1 720,0 M€, seront reportées sur le premier

exercice présentant une capacité de distribution positive et les exercices ultérieurs en tant que de besoin. Le montant total des obligations de distribution reportées s'élève à 2 001,2 M€.

### ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

	Nombre d'actions
<b>Au 01/01/2022</b>	<b>138 594 416</b>
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	105 741
Levées d'options	0
Attribution d'Actions de Performance	66 931
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>138 767 088</b>
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	128 408
Levées d'options	0
Attribution d'Actions de Performance	145 895
<b>AU 31/12/2023</b>	<b>139 041 391</b>

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**NOTE 13. AUTRES FONDS PROPRES**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Titres hybrides	1 844 800	2 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 844 800</b>	<b>2 000 000</b>

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

- 1 250 M€ avec un coupon à 2,125 % et une première période de *non call* de 5,5 ans ; et
- 750 M€ avec un coupon de 2,875 % et une première période de *non call* de 8 ans.

URW SE a lancé une offre d'échange au pair sur ses obligations hybrides PerpNC23 d'un montant de 1,25 milliard d'euros (« Anciennes Obligations ») contre une combinaison de (i) nouvelles obligations hybrides Perp-NC28 libellées en euros et assorties d'un coupon de 7,25 % (« nouvelles obligations ») et (ii) un montant en espèces.

L'offre d'échange a été réalisée avec succès le 26 juin 2023 avec un taux de participation de 92 %, ce qui correspond à :

- 1,15 Md€ d'Anciennes Obligations valablement soumises à l'échange et annulées à la Date de Règlement le 3 juillet 2023 ;
- 995 M€ de nouvelles obligations émises à la date de règlement ; et
- 155 M€ de liquidités payées à la date de règlement (le montant des liquidités).

En conséquence, le portefeuille hybride global du Groupe a été ramené à 1 845 millions d'euros et comprend au 31 décembre 2023 :

- 750 M€ avec un coupon de 2,875 % émis en avril 2018 et une première période de *non call* de 8 ans ;
- 99,8 M€ avec un coupon à 2,125 % émis en avril 2018 et une première période de *non call* de 5,5 ans ; et
- 995 M€ avec un coupon à 7,25 % émis en juillet 2023 et une première période de *non call* de 5,25 ans.

**NOTE 14. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Provisions pour risque d'exploitation	5 177	6 354	(340)	(2 326)	8 865
Provisions pour perte de change	186 837	11 703	(11 253)	(57 053)	130 234
Autres provisions	34 888	15 645	(4 391)	(2)	46 140
<b>TOTAL</b>	<b>226 902</b>	<b>33 702</b>	<b>(15 984)</b>	<b>(59 381)</b>	<b>185 239</b>

La variation du poste « Provisions pour risque d'exploitation » s'explique essentiellement par la dotation d'une provision pour litige avec un partenaire pour 5,8 M€ (voir note 25) et la reprise d'une provision pour litige relative à un locataire pour 2,3 M€.

La variation du poste « Provisions pour perte de change » s'explique principalement par des reprises de provisions pour écart de conversion actif à la suite du remboursement de prêts en couronnes suédoises (voir note 23.4).

La variation du poste « Autres provisions » s'explique essentiellement par une provision pour risque de 7,8 M€ concernant des achats à terme de dollars américains et une provision pour risque de 7,5 M€ concernant une indemnité pour travaux sur l'actif Les Ateliers Gaîté.

## NOTE 15. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(K€)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2023
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>17 870 173</b>	<b>927 021</b>	<b>(757 987)</b>		<b>18 039 207</b>
Dette principale	17 688 472	750 000	(576 286)		17 862 186
Intérêts courus	181 701	177 021	(181 701)		177 021
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>556 218</b>	<b>457 180</b>	<b>(67 781)</b>		<b>945 617</b>
Dette principale	550 000	450 000	(62 500)		937 500
Intérêts courus	4 685	6 674	(4 685)		6 674
Comptes bancaires créditeurs	1 533	506	(596)		1 443
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>3 828 461</b>	<b>1 421 732</b>	<b>(1 246 585)</b>	<b>3 532</b>	<b>4 007 140</b>
Dépôts et cautionnement	5 078	3 192	(1 605)		6 665
Autres emprunts	793 734	872 398	(78 924)	3 532	1 590 740
Dettes rattachées sur autres emprunts	7 227	33 965	(7 227)		33 965
Bons à moyen terme négociables	0	0	0		0
Dettes rattachées sur bons à moyen terme négociables	0	0	0		0
Billets de trésorerie	0	0	0		0
Dettes rattachées sur billets de trésorerie	0	0	0		0
Dettes rattachées sur titres hybrides	19 777	33 480	(19 777)		33 480
Comptes courants filiales	2 978 098	405 514	(1 122 125)		2 261 487
Remontées de résultats filiales	24 547	73 183	(16 927)		80 803
<b>TOTAL</b>	<b>22 254 852</b>	<b>2 805 933</b>	<b>(2 072 353)</b>	<b>3 532</b>	<b>22 991 964</b>

La variation du poste « Emprunts obligataires – Dette principale » s'explique par l'émission d'un emprunt obligataire sous le programme EMTN de 750 M€ et le remboursement d'une souche obligataire en euros pour un montant de 467 M€ à échéance juin 2023 et en francs suisses pour un montant de 135 millions de francs suisses contre valorisé en euros à 109 M€ et à échéance novembre 2023.

La variation du poste « Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit – Dette principale » concerne principalement la souscription de 4 emprunts bancaires pour un montant total de 450 M€.

La variation du poste « Emprunt et dettes financières divers – Autres emprunts » est due essentiellement à la mise en place d'emprunts pour un total de 964 millions de dollars américains avec une filiale du Groupe URW.

Au 31 Décembre 2023, le poste « Comptes courants filiales » est composé de financements consentis principalement par les filiales suivantes :

- Rodamco Europe Properties BV : 526 M€ ;
- Unibail-Rodamco Spain SL : 274 M€ ;
- Uni-Expos : 174 M€ ;
- Rodamco Europe Finance BV : 164 M€ ;
- Unibail-Rodamco Polska Sp zoo : 148 M€ ;
- URW Invest GmbH : 89 M€ ;
- Rodamco Sverige AB : 88 M€ ; et
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 82 M€.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

## CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET EMTN

Date d'émission (en date de valeur)	Taux	Encours au 31/12/2023 (M€)	Échéance
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	41	Novembre 2030
Octobre 2011	Taux fixe 4,10 %	27	Octobre 2031
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	20	Novembre 2031
Février 2013	Taux fixe 3,10 % sur un nominal de 700 millions de dollars de Hong Kong	69	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe 3,28 % sur un nominal de 585 millions de dollars de Hong Kong	58	Mars 2025
Octobre 2013	Taux fixe 3,9 % sur un nominal de 400 millions de dollars de Hong Kong	38	Octobre 2025
Février 2014	Green Bond Taux fixe 2,5 %	644	Février 2024
Mars 2014	Taux fixe 3,08 %	20	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,08 %	30	Avril 2034
Juin 2014	Taux fixe 2,5 %	600	Juin 2026
Avril 2015	Taux fixe 1,375 %	655	Avril 2030
Avril 2015	Green Bond Taux fixe 1,00 %	500	Mars 2025
Octobre 2015	Taux Euribor 3 mois + 0,81 %	50	Octobre 2024
Novembre 2015	Taux fixe 2,066 %	30	Novembre 2030
Novembre 2015	Taux fixe 3,095 % sur un nominal de 750 millions de dollars de Hong Kong	90	Novembre 2025
Décembre 2015	Taux fixe 2,1 % durant 3 ans puis coupons structurés liés au swap de/à maturité constante 10 ans avec un taux plancher de 0 % et un taux plafond de 3 %	70	Décembre 2030
Mars 2016	Taux fixe 1,375 %	500	Mars 2026
Mars 2016	Taux Euribor 6 mois avec un taux plancher de 0,95% et un taux plafond de 3 %	20	Mars 2027
Avril 2016	Taux fixe 1,125 %	500	Avril 2027
Avril 2016	Taux fixe 2,0 %	500	Avril 2036
Novembre 2016	Taux fixe 0,875 %	500	Février 2025
Décembre 2016	Taux fixe 2,74 % sur un nominal de 500 millions de dollars de Hong Kong	61	Novembre 2026
Février 2017	Taux fixe 1,5 %	600	Février 2028
Mai 2017	Taux fixe 1,5 %	500	Mai 2029
Mai 2017	Taux fixe 2,0 %	500	Mai 2037
Mai 2018	Taux fixe 1,125 %	800	Septembre 2025
Mai 2018	Taux fixe 1,875 %	900	Janvier 2031
Mai 2018	Taux fixe 2,25 %	500	Mai 2038
Juin 2018	Coupons structurés liés au swap de/à maturité constante 15 ans	40	Juin 2033
Décembre 2018	Taux fixe 2,00 %	100	Décembre 2033
Février 2019	Taux fixe 1,75 %	750	Février 2034
Février 2019	Taux fixe 1,00 %	750	Février 2027
Juillet 2019	Taux fixe 1,75 %	500	Juillet 2049
Octobre 2019	Taux fixe 0,875 %	750	Mars 2032
Avril 2020	Taux fixe 2,625 %	800	Avril 2030
Avril 2020	Taux fixe 2,125 %	600	Avril 2025
Juin 2020	Taux fixe 2,0 %	750	Juin 2032
Décembre 2020	Taux fixe 0,625 %	1 000	Mai 2027
Décembre 2020	Taux fixe 1,375 %	1 000	Décembre 2031
Mai 2021	Taux fixe 0,75 %	650	Octobre 2028
Mai 2021	Taux fixe 1,375 %	600	Mai 2033
Décembre 2023	« Green Bond » Taux fixe 4,125 %	750	Décembre 2030
<b>TOTAL</b>		<b>17 863</b>	

**ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES**

(K€)	À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>870 769</b>	<b>7 335 438</b>	<b>9 833 000</b>	<b>18 039 207</b>
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	0	0	0	0
Intérêts courus	0	0	0	0
Emprunts obligataires	693 748	7 335 438	9 833 000	17 862 186
Intérêts courus	177 021	0	0	177 021
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>8 117</b>	<b>937 500</b>	<b>0</b>	<b>945 617</b>
Emprunts bancaires	0	937 500	0	937 500
Intérêts courus sur emprunts bancaires	6 674	0	0	6 674
Comptes bancaires créditeurs	1 443	0	0	1 443
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>3 288 798</b>	<b>718 342</b>	<b>0</b>	<b>4 007 140</b>
Dépôts et cautionnement	6 665	0	0	6 665
Autres emprunts	872 398	718 342	0	1 590 740
Dettes rattachées sur autres emprunts	33 965	0	0	33 965
Bons à moyen terme négociables	0	0	0	0
Dettes rattachées sur bon à moyen terme négociable	0	0	0	0
Billets de trésorerie	0	0	0	0
Dettes rattachées sur billet de trésorerie	0	0	0	0
Dettes rattachées sur titres hybrides	33 480	0	0	33 480
Comptes courants filiales	2 261 487	0	0	2 261 487
Remontées de résultats filiales	80 803	0	0	80 803
<b>TOTAL</b>	<b>4 167 684</b>	<b>8 991 280</b>	<b>9 833 000</b>	<b>22 991 964</b>

**OBLIGATIONS CONTRACTUELLES LIÉES AUX EMPRUNTS ET EMTN**

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

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

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

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

**NIVEAUX DES RATIOS/COVENANTS FINANCIERS APPLICABLES EN EUROPE AU GROUPE UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD**

Ratios	Limite	31/12/2023	31/12/2022
Ratio d'endettement (LTV)	< 60 %	41,8 %	41,2 %
Ratio de couverture des intérêts (ICR)	> 2x	4,2x	4,2x
Ratio de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette	> 4 %	7,8 %	7,6 %

Ces *covenants* sont testés 2 fois par an sur la base des états financiers IFRS du Groupe. Au 31 Décembre 2023 :

- L'ensemble de ces *covenants* sont respectés ;
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe autorisent un endettement jusqu'à 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse ;
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe nécessitent un ratio ICR supérieur à 2x au niveau Groupe ou de la société emprunteuse ; et
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe incluent un *covenant* de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette supérieur à 4 % pour le Groupe.

**RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT**

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

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**RISQUE DE CONTREPARTIE**

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

**NOTE 16. AUTRES DETTES**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs et comptes rattachés	53 332	41 868
Personnel et organismes sociaux	10 346	8 147
État, autres collectivités	5 068	19 129
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 420	53 090
<b>Autres dettes</b>	<b>469 533</b>	<b>313 077</b>
Sur activité immobilière et clients	117 465	106 947
Sur instruments dérivés et autres opérations financières	351 722	205 666
Autres dettes diverses	346	464
<b>TOTAL</b>	<b>557 699</b>	<b>435 311</b>

Le poste « Dettes sur immobilisations et comptes rattachés » comprend les factures à recevoir sur les travaux de l'ensemble immobilier du Cnit pour 5,5 M€, de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 3,3 M€ et du centre commercial Les Ateliers Gaité pour 3,1 M€.

La variation du poste « Autres dettes sur instruments dérivés et autres opérations financières » s'explique essentiellement par les primes reçues sur les *swaptions* (+67,8 M€) et frais relatifs aux *swaps* de taux d'intérêt mis en place au cours de 2023 (+36,1 M€).

**NOTE 17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Activité immobilière	3 162	2 592
Soulte sur dette Groupe	24	44
Commission de montage sur prêts filiales	54 527	44 370
<b>TOTAL</b>	<b>57 713</b>	<b>47 006</b>

**NOTE 18. ÉCART DE CONVERSION PASSIF**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Prêt filiales en CZK	24 954	32 826
Prêt filiales en DKK	101	190
Prêt filiales en PLN	12 595	0
Prêt filiales en USD	130 962	280 536
Dettes Groupe en GBP	2 194	9 410
Dettes Groupe en SEK	11 316	0
<b>TOTAL</b>	<b>182 122</b>	<b>322 962</b>

**NOTE 19. CHARGES À PAYER**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières divers	251 140	213 390
Clients et comptes rattachés	2 128	4 907
Fournisseurs et comptes rattachés	54 838	77 508
Personnel et comptes rattachés	5 899	5 084
Sécurité sociale et organismes sociaux	4 032	2 837
États et autres collectivités	1 824	12 586
Comptes courants filiales	2 468	988
Autres dettes	50 511	35 286
<b>TOTAL</b>	<b>372 840</b>	<b>352 586</b>

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

(K€)	Montant brut	Liquidité de l'actif Échéance	
		À un an au plus	À plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>			
Autres titres immobilisés	0	0	0
Prêts <sup>(1)</sup>	13 813 943	2 965 332	10 848 611
Autres	149	0	149
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>			
Clients douteux ou litigieux	14 005	14 005	0
Autres créances clients	68 864	31 936	36 928
<b>Autres</b>			
Personnel et comptes rattachés	3 317	3 317	0
État, autres collectivités	31 450	31 450	0
Groupe et associés	3 304 413	3 304 413	0
Produits à recevoir sur dérivés	104 120	104 120	0
Autres débiteurs divers	126 714	126 714	0
Différence d'évaluation sur dérivés	88 592	51 664	36 928
<b>Charges constatées d'avance</b>			
Frais généraux	56	56	0
<b>TOTAL</b>	<b>17 555 623</b>	<b>6 633 007</b>	<b>10 922 616</b>
(1) Prêts accordés en cours d'exercice	2 153 491		
Prêts remboursés en cours d'exercice	2 383 137		



## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES

(K€)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif Échéance		
		À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles <sup>(1)</sup>	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires <sup>(1)</sup>	18 039 207	870 770	7 335 437	9 833 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	945 617	8 117	937 500	0
Emprunts et dettes financières divers <sup>(1)</sup>	4 007 140	3 288 799	718 341	0
Avances et acomptes reçus	6 181	6 181	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	53 332	53 332	0	0
<b>Dettes fiscales et sociales</b>				
Personnel et organismes sociaux	10 346	10 346	0	0
État, autres collectivités	5 068	5 068	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 420	19 420	0	0
Autres dettes	469 533	187 950	156 099	125 484
<b>Produits constatés d'avance</b>				
Activité immobilière	3 162	3 162	0	0
Soulte sur dette Groupe	24	19	5	0
Commission de montage sur prêts filiales	54 527	4 044	10 075	40 408
<b>TOTAL</b>	<b>23 613 557</b>	<b>4 457 208</b>	<b>9 157 457</b>	<b>9 998 892</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 072 398			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	717 710			

## NOTE 21. PRODUITS D'EXPLOITATION

## 21.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

(K€)	2023	2022
<b>Activité immobilière</b>	<b>87 580</b>	<b>85 211</b>
Secteur « Bureaux & Autres »	41 315	37 498
Secteur « Centres Commerciaux »	43 943	41 666
Secteur « Congrès & Expositions »	2 322	6 047
<b>Autres refacturations</b>	<b>112 465</b>	<b>113 997</b>
<b>TOTAL</b>	<b>200 045</b>	<b>199 208</b>

En 2022, le poste « Secteur « Congrès & Expositions » » comprenait une indemnité reçue de Réseau Ferré de France dans le cadre des travaux Eole pour un montant de 5,8 M€.

Le poste « Autres refacturations » correspond à des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe.

## 21.2 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

(K€)	2023	2022
<b>Reprises sur dépréciations</b>	<b>4 043</b>	<b>972</b>
Reprises provisions litiges	2 326	0
Reprises dépréciations clients douteux	1 717	972
Reprises dépréciations immeubles	0	0
<b>Charges refacturées et transfert de charges</b>	<b>23 949</b>	<b>19 350</b>
<b>TOTAL</b>	<b>27 992</b>	<b>20 322</b>

En 2023, les reprises de provisions pour litige concernent le centre commercial Les Ateliers Gaîté.

Les charges refacturées et transferts de charges 2023 se composent de :

- Refacturation de charges locatives pour 16,5 M€ ;
- Refacturation de taxes pour 3,8 M€ ;
- Refacturation de travaux pour 1,7 M€ ;
- Refacturation de frais marketing pour 1,5 M€ ;
- Refacturation d'honoraires de gestion pour 0,3 M€ ; et
- Refacturation de frais divers pour 0,1 M€.

## 21.3 AUTRES PRODUITS

(K€)	2023	2022
Droits d'entrée	3 537	185
Redevance <i>Speciality Leasing</i>	667	754
Autres produits	9 502	225
<b>TOTAL</b>	<b>13 706</b>	<b>1 164</b>

En 2023, le poste « Autres produits » comprend des intérêts et pénalités de retard reçus de Réseau Ferré de France dans le cadre des travaux Eole impactant l'ensemble immobilier du Cnit pour un montant de 9,0 M€.

## NOTE 22. CHARGES D'EXPLOITATION

### 22.1 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

(K€)	2023	2022
<b>1- ÉQUIPEMENT, MATÉRIEL ET TRAVAUX</b>	<b>0</b>	<b>(812)</b>
<b>2- ACHATS NON STOCKÉS</b>	<b>1 197</b>	<b>506</b>
<b>3- SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>22 199</b>	<b>15 117</b>
<b>Activité immobilière</b>	<b>19 832</b>	<b>13 145</b>
Locations et charges locatives	16 857	10 565
Entretiens et réparations	2 787	2 397
Assurances	188	183
<b>Frais généraux</b>	<b>2 367</b>	<b>1 972</b>
Locations et charges locatives	248	(3)
Entretiens et réparations	8	8
Assurances	1 547	1 522
Divers	564	445
<b>4- AUTRES SERVICES EXTERNES</b>	<b>121 911</b>	<b>102 548</b>
Activité immobilière	4 486	2 820
Frais généraux	117 425	99 728
<b>TOTAL</b>	<b>145 307</b>	<b>117 359</b>

La variation du poste « Services extérieurs – Activité immobilière – Location et charges locatives » s'explique essentiellement par la variation de + 4,5 M€ des charges locatives relatives au centre commercial Les Ateliers Gaîté dont les travaux de restructuration ont été complètement mis en service fin 2022.

Le poste « Autres services externes – Frais généraux » comprend notamment des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe en augmentation en 2023 de + 16,2 M€.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**22.2 IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS**

(K€)	2023	2022
Impôts et taxes sur rémunérations	1 059	1 063
Taxes foncières et autres taxes récupérables	5 014	4 116
Autres impôts et taxes	908	1 461
<b>TOTAL</b>	<b>6 981</b>	<b>6 640</b>

**22.3 FRAIS DE PERSONNEL**

(K€)	2023	2022
Salaires et traitements	9 777	11 271
Charges sociales	4 149	3 775
<b>TOTAL</b>	<b>13 926</b>	<b>15 046</b>

**22.4 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR ACTIFS NON COURANTS ET CHARGES À RÉPARTIR**

(K€)	2023	2022
Actifs corporels	56 503	51 010
<b>Charges à répartir</b>		
Frais sur emprunts	14 603	14 827
Frais sur titres hybrides	3 698	1 813
<b>TOTAL</b>	<b>74 804</b>	<b>67 650</b>

La variation du poste « Actifs corporels » est principalement due à la hausse de +5,9 M€ des amortissements sur les travaux de restructuration du centre commercial Les Ateliers Gaîté mis en service fin 2022.

La variation du poste « Charges à répartir – Frais sur titres hybrides » est essentiellement due aux frais relatifs à la nouvelle émission d'instruments hybrides intervenue en juillet 2023.

**22.5 DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS**

(K€)	2023	2022
Actifs non courants	60 928	10 348
Actifs circulants	7 787	3 876
Risques et charges	19	2 326
<b>TOTAL</b>	<b>68 734</b>	<b>16 550</b>

Dépréciation sur actifs non courants : voir note 3.

Dépréciation sur risques et charges : voir note 14.

**22.6 AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

(K€)	2023	2022
Jetons de présence	1 111	825
Indemnités d'évictions et de résiliations versées	0	0
Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple	11 936	4 069
<b>TOTAL</b>	<b>13 047</b>	<b>4 894</b>

La variation du poste « Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple » est principalement due aux indemnités versées pour nuisance provenant de travaux relatifs au centre commercial Les Ateliers Gaîté (9,6 M€ en 2023).

## NOTE 23. PRODUITS FINANCIERS

### 23.1 PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATION

(K€)	2023	2022
Remontées de résultat filiales	59 655	356 407
Dividendes	309 472	460 211
Autres	4 578	2 340
<b>TOTAL</b>	<b>373 705</b>	<b>818 958</b>

Les remontées de résultat des sociétés transparentes concernent principalement UR Versailles Chantiers pour un montant de 40,7 M€ (dont 40,4 M€ au titre de la cession par UR Versailles Chantiers de son actif au cours de l'exercice) et de la société Financière 5 Malesherbes pour un montant de 10,9 M€.

Seuls les profits comptables des sociétés filiales transparentes pour lesquelles une clause de remontée automatique du résultat est prévue dans les statuts sont comptabilisés dès le 31 décembre de l'année. Si la société filiale réalise des pertes, quelle que soit la clause statutaire de prise en compte du résultat, cette perte est appréhendée dès la clôture de l'exercice et comptabilisée en charges financières dans le poste « Intérêts et charges assimilées » (voir note 24.2).

Les principales distributions perçues en 2023 au titre du résultat 2022 sont :

- Uni-Commerces : 114 M€ (338 M€ en 2022) ;
- Rodamco France : 76 M€ (55 M€ en 2022) ;
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 64 M€ (39 M€ en 2022) ;
- Proyectos Inmobiliarios Kansar III SL : 24 M€ (0 M€ en 2022) ;
- Unibail-Rodamco Real Estate SL : 12 M€ (0 M€ en 2022) ;
- Global Etsy Investments SL : 12 M€ (0 M€ en 2022) ;
- Unibail-Rodamco Steam SL : 0,5 M€ (3 M€ en 2022) ; et
- Uniwater : 0 M€ (19 M€ en 2022).

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

(K€)	2023	2022
Produits des prêts aux filiales	568 665	355 665
<b>TOTAL</b>	<b>568 665</b>	<b>355 665</b>

En 2023, les filiales contributrices sont principalement URW America Inc. pour 113 M€, Westfield America LP pour 86 M€, Unibail-Rodamco Polska Sp zoo pour 56 M€, Unibail-Rodamco Retail Spain SL pour 40 M€, URW NV pour 23 M€, Wood Sp zoo pour 21 M€, R.E. France Financing pour 18 M€ et Rodamco Retail Deutschland BV pour 17 M€.

La variation du poste « Produits des prêts aux filiales » est principalement due à la hausse des produits sur prêts à taux variable, elle-même induite par la hausse des taux variables au cours de l'année 2023.

### 23.3 AUTRES INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS

(K€)	2023	2022
Agios bancaires	41 742	2 741
Intérêts sur comptes courants filiales	54 626	23 006
Produits sur <i>caps, floors</i> et <i>swaps</i>	533 834	299 813
Étalement commission sur prêts filiales	5 671	5 440
Étalement prime sur emprunt obligataire convertible	0	1
Intérêts sur valeurs mobilières	102 914	7 190
Autres produits financiers	2 073	567
Produits financiers sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP »)	0	89
<b>TOTAL</b>	<b>740 860</b>	<b>338 847</b>

La variation des postes « Agios bancaires » et « Intérêts sur valeurs mobilières » s'explique par la hausse des encours de placements sur les comptes bancaires de la Société et en dépôts à terme (voir note 7) et l'augmentation de leur rémunération.

Le poste « Produits sur *caps, floors* et *swaps* » comprend en 2023 des intérêts pour un montant total de 392,4 M€, des soultes de cassage de *swaps* de taux d'intérêt intervenu au cours de l'exercice comptabilisées en compte de résultat pour un montant de 89,7 M€, des primes de *caps* pour 24,3 M€ et l'étalement des soultes liées aux restructurations de *swaps* de couverture intervenues lors des exercices précédents pour un montant de 27,4 M€.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**23.4 REPRISES SUR DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERT DE CHARGES**

(K€)	2023	2022
Reprise provision sur titres de participations	39 860	9 888
Reprises sur provisions écarts de change	68 306	8 963
Reprise provision risque sur filiales	4 393	266
<b>TOTAL</b>	<b>112 559</b>	<b>19 117</b>

En 2023, la Société a enregistré une reprise de provision sur les titres des filiales suivantes :

- Westfield Corporation Limited : 14,8 M€ ;
- Doria : 11,4 M€ ;
- WHL USA Acquisitions Inc. : 7,3 M€ ;
- Société Foncière Immobilière : 3,4 M€ ;
- Gaîté Parkings : 2,0 M€ ;
- Société de Tayninh : 0,5 M€ ; et
- Sistemas Edgerton II SL : 0,5 M€.

En 2023, des reprises de provisions pour écart de conversion actif ont été enregistrées à la suite du remboursement de prêts en couronnes suédoises pour 56,3 M€.

**23.5 DIFFÉRENCES POSITIVES DE CHANGE**

(K€)	2023	2022
Gain de change USD	75 446	33 778
Gain de change SEK	5 841	4 473
Gain de change GBP	4 977	3 782
Gain de change PLN	1 976	387
Gain de change CZK	162	3 765
Gain de change DKK	6	11
Gain de change autres	25	9
<b>TOTAL</b>	<b>88 433</b>	<b>46 205</b>

**NOTE 24. CHARGES FINANCIÈRES****24.1 DOTATIONS FINANCIÈRES AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS**

(K€)	2023	2022
<b>Amortissements</b>		
Prime d'émission emprunts obligataires	12 127	12 420
<b>Provisions pour risques</b>		
Risque de change sur prêt	11 703	67 971
Risque de change sur dérivé	7 830	0
Risque filiale	313	5 187
<b>Dépréciations et provisions</b>		
Sur titres de participation (dont malis)	440 313	513 455
Sur créances rattachées à des participations	490 205	39 192
<b>TOTAL</b>	<b>962 491</b>	<b>638 225</b>

En 2023, des provisions ont été enregistrées sur les titres de participation ainsi que les créances rattachées à ces titres (voir note 4).

## 24.2 INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉS

(K€)	2023	2022
Agios bancaires	43 807	5 560
Commission sur caution et crédits confirmés	18 987	17 098
Intérêts sur emprunts	88 462	15 642
Intérêts sur titre de créance négociable	0	(537)
Intérêts sur emprunts obligataires	286 892	293 445
Intérêts sur comptes courants	7 121	1 120
Intérêts sur obligations remboursables en actions	0	0
Intérêts sur titres hybrides	72 377	48 125
Charges sur <i>caps</i> , <i>floors</i> et <i>swaps</i>	672 209	408 325
Prime de remboursement sur rachat d'emprunt obligataire	0	0
Autres charges financières	0	0
Charges financières sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP »)	52	255
Remontées de résultat filiales	80 670	24 148
<b>TOTAL</b>	<b>1 270 577</b>	<b>813 181</b>

La variation du poste « Agios bancaires » s'explique par la hausse des taux appliqués dans le cadre du cash pool notionnel entre URW SE et ses filiales d'Europe continentale.

La hausse des intérêts sur emprunts est principalement due à l'augmentation des encours au cours de l'exercice (voir note 15).

La variation du poste « Intérêts sur titres hybrides » s'explique essentiellement par l'émission de nouveaux instruments hybrides à un taux plus élevé que les émissions précédentes (voir note 13).

En 2023, le poste « Charges sur *caps*, *floors* et *swaps* » comprend des intérêts pour un montant de 321,1 M€, l'étalement des soultes liées aux restructurations de *swaps* de couverture intervenues lors des exercices précédents pour un montant de 161,3 M€, des étalements de primes de *caps* et de *floors* pour un montant de 48,5 M€, et des soultes de passage de *swaps* de taux d'intérêt plus couvrant intervenu au cours de l'exercice comptabilisées en compte de résultat pour un montant de 141,3 M€.

## 24.3 DIFFÉRENCES NÉGATIVES DE CHANGE

(K€)	2023	2022
Perte de change USD	75 171	14 706
Perte de change SEK	65 530	2 852
Perte de change GBP	3 907	6 325
Perte de change CZK	851	882
Perte de change PLN	773	387
Perte de change DKK	8	11
Perte de change autres	11	36
<b>TOTAL</b>	<b>146 251</b>	<b>25 199</b>

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**NOTE 25. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL**

(K€)	2023	2022
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	520	(175)
Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	(214)	159
Provisions réglementées	(2 514)	(5 807)
Autres produits et charges exceptionnels	(5 877)	11 986
<b>TOTAL</b>	<b>(8 085)</b>	<b>6 163</b>

Le poste « Provisions réglementées » comprend l'étalement des frais d'acquisition des titres URW NV et Westfield Corporation Limited qui ont été rattachés au coût d'acquisition de ces titres en 2018 et qui a pris fin en juin 2023.

En 2022, le poste « Autres produits et charges exceptionnels » comprenait des reprises de provisions liées à des projets abandonnés. En 2023, ce poste comprend une provision pour risque pour un montant de 5,8 M€ relative à un litige avec un partenaire (voir note 14).

**NOTE 26. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS**

(K€)	2023	2022
Impôt sur les bénéfices	(1)	8 729
<b>TOTAL</b>	<b>(1)</b>	<b>8 729</b>

En 2022, le montant d'impôt sur les bénéfices était principalement dû à des gains de change latents sur des prêts libellés en dollars américains.

## NOTE 27. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

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

Poste du bilan concerné	Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Solde au bilan avec la partie liée (K€)	Nature de la transaction
<b>ACTIF</b>				
<b>Autres créances</b>				
	BURES-P ALAISEAU	maison-mère ultime	2 106	compte courant non rémunéré
	CNIT DÉVELOPPEMENT	maison-mère ultime	91 934	compte courant non rémunéré
	FINANCIÈRE 5 MALESHERBES	maison-mère ultime	36 409	compte courant non rémunéré
	GAÏTÉ P ARKINGS	maison-mère ultime	19 857	compte courant non rémunéré
	GALILÉE-DÉFENSE	maison-mère ultime	94 307	compte courant non rémunéré
	MALTESE	maison-mère ultime	1 592	compte courant non rémunéré
	MARCEAU BUSSY-SUD	maison-mère ultime	6 959	compte courant non rémunéré
	MONTHÉRON	maison-mère ultime	1 912	compte courant non rémunéré
	NOTILIUS	maison-mère ultime	580	compte courant non rémunéré
	SCI BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS	maison-mère ultime	9 164	compte courant non rémunéré
	VILLAGE 8 DÉFENSE	maison-mère ultime	2 342	compte courant non rémunéré
<b>PASSIF</b>				
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>				
	GAÏTÉ BUREAUX	maison-mère ultime	5 982	compte courant non rémunéré
	TOUR TRIANGLE	maison-mère ultime	132	compte courant non rémunéré
	TRINITY DÉFENSE	maison-mère ultime	43 580	compte courant non rémunéré
	UR VERSAILLES CHANTIERS	maison-mère ultime	46 552	compte courant non rémunéré

## NOTE 28. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 28.1 INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

La juste valeur nette de ces instruments financiers s'élève à -499,8 M€ et n'est pas provisionnée dans les comptes, car il s'agit d'instruments de couverture.

Au 31 décembre 2023, URW SE détient également dans son portefeuille d'instruments dérivés des instruments en position ouverte isolée :

- 12 500 M€ de notionnel de *swaptions* mis en place antérieurement à 2023 qui ont été déclassifiés à la suite de l'interruption de la relation de couverture avec les éléments couverts ; et
- 1 041 millions de dollars américains d'achats à terme mis en place en 2023 et ne couvrant aucune position.



## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

La répartition de la juste valeur nette par type d'instrument est présentée dans le tableau ci-dessous.

(K€)	31/12/2023		31/12/2022	
	Notionnel par type d'instrument équivalent €	Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument) équivalent €	Notionnel par type d'instrument équivalent €	Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument) équivalent €
<b>INSTRUMENTS DE COUVERTURE</b>				
<b>Instruments dérivés de taux hors-groupe</b>				
Caps EUR	7 550 000	(170)	15 400 000	82 288
Collars EUR	8 000 000	90 968	8 000 000	177 464
Floors EUR	5 250 000	(13 315)		
Swaps EUR	34 515 000	(515 203)	35 717 469	(690 037)
Swaps USD	2 058 824	(681)	2 906 432	(94 150)
Receveur swaptions EUR <sup>(1)</sup>	4 000 000	(92 179)	15 500 000	(74 065)
Swaps de devises	315 438	16 307	424 713	46 023
<b>Instruments dérivés de taux intra-groupe</b>				
Swaps USD	1 809 955	1 263	2 812 676	(111 164)
Swaps de devises	323 750	13 214	323 750	23 293
<b>TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE</b>	<b>63 822 967</b>	<b>(499 796)</b>	<b>81 085 040</b>	<b>(452 048)</b>
<b>POSITIONS OUVERTES ISOLÉES</b>				
Receveur swaptions EUR	12 500 000	(100 536)	0	0
Achat à terme USD	1 276 018	(6 308)	0	0
<b>TOTAL POSITIONS OUVERTES ISOLÉES</b>	<b>13 776 018</b>	<b>(106 844)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>77 598 985</b>	<b>(606 640)</b>	<b>81 085 040</b>	<b>(452 048)</b>

(1) Couverture optimisante sans prise de risque

Les charges et produits relatifs à ces instruments financiers sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat (voir notes 23.3 et 24.2).

La répartition de ces charges et produits hors étalements de primes et de soultes est présentée dans le tableau ci-dessous.

(K€)	2023		2022	
	Produits	Charges	Produits	Charges
<b>Instruments dérivés de taux hors-groupe</b>				
Caps	173 267	(24 233)	29 944	(6 438)
Floors	483	0	0	(0)
Swaps	153 546	(220 166)	160 060	(95 203)
Receveur swaptions	0	0	0	0
Swaps de devises	13 447	(16 845)	14 365	(3 812)
<b>Instruments dérivés de taux intra-groupe</b>				
Swaps	40 470	(42 647)	57 625	(45 195)
Swaps de devises	11 204	(17 186)	11 300	(16 903)
<b>TOTAL</b>	<b>392 417</b>	<b>(321 077)</b>	<b>273 294</b>	<b>(167 551)</b>

## 28.2 AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

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

(K€)	2023		2022	
	(en devises)	(€)	(en devises)	(€)
<b>Autres engagements reçus</b>				
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en EUR		6 715 833		6 666 667
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en USD	536 000	485 068	0	0
Garanties reçues en EUR		26 542 267		26 547 402
Garanties reçues en CHF	0	0	135 000	137 098
Garanties reçues en HKD	2 935 000	340 038	2 935 000	352 921
<b>TOTAL</b>		<b>34 083 206</b>		<b>33 704 088</b>
<b>Autres engagements donnés</b>				
Accords de refinancement donnés, non utilisés en EUR		1 031 038		148 116
Accords de refinancement donnés, non utilisés en PLN	8 385	1 932	8 385	1 791
Accords de refinancement donnés, non utilisés en USD	316 370	286 308	273 878	256 777
Engagement travaux hors taxes restant à réaliser		16 395		20 336
Garanties données en EUR		2 259 888		912 376
Garanties données en DKK	100 000	13 418	0	0
Garanties données en GBP	800 000	920 545	800 000	901 988
Garanties données en SEK	110 000	9 913	0	0
Garanties données en USD	5 500 000	4 977 376	7 200 000	6 750 422
<b>TOTAL</b>		<b>9 516 813</b>		<b>8 991 806</b>

Les garanties données correspondent à des cautions et des engagements à première demande, notamment dans le cadre de financements accordés aux filiales par des établissements financiers.

Depuis 2018, à la suite de l'acquisition de Westfield Corporation, des garanties croisées ont été mises en place entre les sociétés du Groupe Westfield et URW SE.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**NOTE 29. OPTIONS ET ACTIONS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL**

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

Plan		Période d'exercice <sup>(1)</sup>	Prix de souscription ajusté (€) <sup>(2)</sup>	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options <sup>(2)</sup>	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles <sup>(3)</sup>
Plan 2015 (n°8)	2016	du 09/03/2020 au 08/03/2023	227,24	611 608	-	609 695	1 913	-
	2017	du 08/03/2021 au 07/03/2024	218,47	611 611	-	272 475	-	339 136
Plan 2018 (n°9)	2018	du 06/03/2022 au 05/03/2025	190,09	630 135	-	295 847	-	334 288
Plan 2019 (n°10)	2019	du 20/03/2022 au 19/03/2026	144,55	748 372	-	301 456	-	446 916
Plan 2020 (n°11)	2020	du 22/03/2023 au 21/03/2027	92,03	885 291	-	633 094	-	252 197
Plan 2021 (n°12)	2021	du 19/05/2024 au 18/05/2029	69,41	950 295	-	188 460	-	761 835
Plan 2022 (n°13)	2022	du 09/03/2025 au 08/03/2030	66,68	1 217 386	-	202 421	-	1 014 965
Plan 2023 (n°14)	2023	du 13/03/2026 au 13/03/2031	58,98	819 684	-	6 928	-	812 756
<b>Total</b>				<b>6 474 382</b>	<b>-</b>	<b>2 510 376</b>	<b>1 913</b>	<b>3 962 093</b>

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

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

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

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

Point de départ de la période d'acquisition <sup>(1)</sup>	Nombre d'actions de performance attribuées	Nombre cumulé d'actions de performance annulées	Nombre cumulé d'actions de performance acquises	Nombre d'actions potentielles <sup>(2)</sup>
Mai 2021	371 846	73 483	495	297 868
Mars 2022	808 872	119 299	1 684	687 889
Mars 2023	459 472	2 220	-	457 252
<b>Total</b>	<b>1 640 190</b>	<b>195 002</b>	<b>2 179</b>	<b>1 443 009</b>

(1) Les bénéficiaires sont soumis :

- soit à une période d'acquisition minimale de 3 ans, au terme de laquelle les actions doivent être conservées pendant au moins 2 ans (bénéficiaires : résidents fiscaux français) ;
- soit à une période d'acquisition minimale de 4 ans sans période de conservation (bénéficiaires : non-résidents fiscaux français).

Plans 2021 à 2023 : une période d'acquisition minimale de 3 ans pour les résidents fiscaux français et les non-résidents français sans période de conservation.

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

**PLAN D'ACTIONS DE FIDÉLISATION**

Le 13 mars 2023, le Groupe a mis en place un plan d'actions de rétention pour les salariés. Dans le cadre de ce plan, 130 286 actions sans conditions de performance ont été attribuées, la livraison étant subordonnée à la poursuite de l'emploi pendant 3 ans à partir de la date d'attribution.

Le tableau ci-dessous présente les actions de rétention attribuées et non acquises à la fin de la période :

Point de départ de la période d'acquisition	Nombre d'actions de fidélisation attribuées	Nombre cumulé d'actions de fidélisation annulées	Nombre cumulé d'actions de fidélisation acquises	Nombre d'actions potentielles
Mars 2023	130 286	3 191	405	126 690
<b>Total</b>	<b>130 286</b>	<b>3 191</b>	<b>405</b>	<b>126 690</b>

## NOTE 30. AUTRES INFORMATIONS

### 30.1 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

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

Au 31 décembre 2023, 301 613 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Il n'y a aucun titre nanti inscrit au nominatif pur.

### 30.3 RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE

(K€) Versée en :	2023 <sup>(1)</sup>	2022 <sup>(1)</sup>
Revenu fixe	3 494	3 350
Prime variable	4 167	4 457
Autre s avantages <sup>(2)</sup>	1 154	1 120
<b>TOTAL</b>	<b>8 815</b>	<b>8 927</b>

(1) Correspond à la rémunération des membres du Directoire (c.-à-d. cinq membres au prorata de leur présence).

(2) Régimes de contribution supplémentaire, véhicules de fonction et autres avantages supplémentaires.

En 2023, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 203 000 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance et 135 308 Actions de Performance

Au titre des performances 2023, les membres du Directoire recevront en 2024 une rémunération variable annuelle de 4 748 K€, après approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

### 30.4 RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de Surveillance s'élève à 1 110 625 euros pour l'année 2023.

### 30.5 EFFECTIF 2023

L'effectif moyen sur l'année 2023 est d'une personne. Au 31 décembre 2023, l'effectif est d'une personne.

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

Néant.

5. 5.5. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## 5.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

### UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée Générale de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

## ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT, Y COMPRIS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION DÉTENUS DIRECTEMENT OU VIA DES COENTREPRISES (CF. NOTES 4.2.1, 4.2.2, 4.5.1, 5.1 ET 5.5 DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS)

### Risque identifié

### Notre réponse

Le Groupe détient, directement ou via des coentreprises, un portefeuille d'immeubles de placement composé de centres commerciaux, de bureaux et de sites de congrès et d'expositions. Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement du Groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, s'élève à 44 056 millions d'euros selon l'information sectorielle par activité en proportionnelle (dans laquelle les entités contrôlées conjointement sont comptabilisées sur une base proportionnelle au lieu d'être comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence selon les IFRS) dont 36 913 millions d'euros sont détenus par des entités consolidées et 7 143 millions d'euros détenus indirectement via des coentreprises. Le Groupe détient également des immeubles de placement en cours de construction (« IPUC »), hors immeubles de placement en vue de la vente, évalués au coût pour un montant de 455 millions d'euros.

Au total les immeubles de placement, hors immeubles de placement en vue de la vente, représentent 80 % de l'actif consolidé du Groupe.

Comme indiqué dans les notes 4.2.1, 4.5.1 et 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés, le montant net des ajustements de valeurs des actifs s'élève à - 2 246 millions d'euros dans le résultat net IFRS au titre de l'exercice 2023 (dont - 2 227 millions d'euros relatifs aux immeubles de placement) et à - 2 693 millions d'euros dans le résultat consolidé en proportionnelle présenté dans l'information sectorielle (dont - 2 675 millions d'euros relatifs aux immeubles de placement détenus par des entités consolidées et indirectement via des coentreprises).

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

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

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

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

Nous avons :

- Pris connaissance du processus d'évaluation ainsi que des contrôles mis en place par le Groupe pour l'évaluation des immeubles de placement ;
- Apprécié la compétence et l'indépendance des experts externes mandatés par le Groupe ;
- Inspecté les rapports d'expertise immobilière et apprécié la pertinence des méthodologies de valorisation utilisées par les experts externes ainsi que le périmètre des actifs faisant l'objet de ces expertises ;
- Participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions avec la direction et les experts externes afin de corroborer la valorisation des actifs et les paramètres clés retenus ;
- Évalué la manière dont les experts externes ont considéré les conditions macro-économiques actuelles et les enjeux climatiques dans les valorisations des immeubles de placement ;
- Apprécié, en impliquant nos spécialistes en évaluation immobilière, les hypothèses retenues telles que l'indexation, le taux de rendement et la valeur locative estimée, ainsi que les variations de valeur par rapport au 31 décembre 2022. Nous avons confronté ces hypothèses à notre compréhension du marché immobilier des différents pays, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque classe d'actif, afin d'évaluer le caractère approprié des évaluations retenues par le Groupe ;
- Contrôlé, sur la base d'échantillons, la cohérence des loyers et des dépenses de travaux utilisés par les experts externes pour évaluer les immeubles de placement avec les contrats de location et les budgets établis par la direction ;
- Obtenu, pour les IPUC les plus significatifs, les expertises préparées par des experts externes indépendants. Nous avons mené des procédures similaires à celles décrites ci-dessus pour les immeubles de placements à la juste valeur avec une attention particulière aux coûts restants à encourir. Nous avons apprécié les risques liés aux projets et revu le calcul de la dépréciation comptabilisée, le cas échéant ;
- Rapproché sur la base d'échantillons, les justes valeurs du portefeuille d'immeubles de placement retenues en comptabilité avec les valeurs issues des évaluations établies par les experts externes ;
- Apprécié le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

## 5. 5.5. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## VALEUR RECOUVRABLE DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES À DURÉE DE VIE INDÉTERMINÉE ET DE L'ÉCART D'ACQUISITION EN LIEN AVEC L'ACQUISITION DE WESTFIELD (CF. NOTES 5.3 ET 5.4 DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS)

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2023, les immobilisations incorporelles et les écarts d'acquisition résultant de l'acquisition de Westfield s'élèvent respectivement à 660 millions d'euros et 547 millions d'euros.</p>	<p>Avec l'aide de nos spécialistes en évaluation, nous avons pris connaissance de la méthodologie retenue pour les tests de dépréciation des immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée et de l'écart d'acquisition, et apprécié la pertinence des hypothèses clés utilisées par la direction. Nos procédures d'audit nous ont amenés à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre connaissance des procédures mises en œuvre par le groupe pour déterminer la valeur recouvrable des groupes d'UGT et des immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée ;</li> <li>• Apprécier la détermination des groupes d'UGT par la direction au regard des normes comptables en vigueur ;</li> <li>• Comprendre la méthodologie appliquée par la direction pour réaliser les tests de dépréciation ;</li> <li>• Participer, pour ce qui concerne les immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée, avec nos spécialistes en évaluation, à des réunions avec la direction et l'expert externe indépendant afin de corroborer les valorisations des immobilisations incorporelles et les paramètres clés retenus ;</li> <li>• Corroborer les données du plan d'affaires approuvé par le directoire et le conseil de surveillance, avec les données qui sous-tendent les projections de flux de trésorerie ;</li> <li>• Apprécier la pertinence des hypothèses clés utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables, notamment les taux de croissance annuels des revenus locatifs nets, les taux d'actualisation et les taux de croissance à long terme, en appréciant leur cohérence au regard des informations de marché ainsi que l'analyse de sensibilité résultant d'une variation de ces hypothèses ;</li> <li>• Contrôler la fiabilité mathématique des modèles utilisés pour la détermination des valeurs recouvrables ;</li> <li>• Apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.</li> </ul>
<p>Au 31 décembre 2023, l'écart d'acquisition affecté au segment géographique France a été déprécié à hauteur de 184 millions d'euros.</p>	
<p>Les immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée sont relatives à l'activité de gestion immobilière aux Etats-Unis des centres Flagships et à la marque commerciale Westfield.</p>	
<p>Les immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée et l'écart d'acquisition font l'objet de tests de dépréciation annuellement ou dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié.</p>	
<p>Comme indiqué dans la note 5.4 de l'annexe aux comptes consolidés, l'écart d'acquisition a été alloué à des zones géographiques représentant des groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT). Chaque groupe d'UGT auquel les écarts d'acquisition sont ainsi affectés représente le niveau le plus bas auquel l'écart d'acquisition fait l'objet d'un suivi pour les besoins de gestion interne. Une perte de valeur est comptabilisée dès lors que la valeur recouvrable d'un groupe d'UGT est inférieure à sa valeur nette comptable.</p>	
<p>La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, calculée en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flows), sur la base du Business Plan à cinq ans (« 5YBP ») approuvé par le Directoire et le Conseil de surveillance. Les principales hypothèses relatives à la valeur d'utilité propre à chaque groupe d'UGT concernent les projections de flux de trésorerie, le taux de croissance annuel des revenus locatifs nets, les taux d'actualisation déterminés sur la base des coûts moyens pondérés du capital et les taux de croissance à long terme.</p>	
<p>Les actifs incorporels à durée de vie indéterminée sont évalués par un expert indépendant en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés.</p>	
<p>L'évaluation des immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée et de l'écart d'acquisition relatif à l'acquisition de Westfield constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par la direction.</p>	

## COMPTABILISATION DE LA DETTE FINANCIÈRE ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (CF. NOTES 7.3.3, 7.3.5, 7.4 ET 7.5 DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS)

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2023, la dette financière du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield SE s'élève à 27 895 millions d'euros. Elle inclut principalement des emprunts obligataires et EMTN (Euro Medium Term Notes) pour un montant en principal de 22 427 millions d'euros.</p> <p>Comme indiqué dans les notes 7.4 et 7.5 de l'annexe aux comptes consolidés, le Groupe a recours à des instruments financiers dérivés, principalement des swaps sur taux d'intérêts, des caps et des swaps sur devises pour couvrir son exposition à des fluctuations de taux d'intérêts et/ou de change. Ces instruments financiers dérivés ne sont pas documentés en tant que relations de couverture et sont comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultat ; ils représentent au bilan des montants de 251 millions d'euros (à l'actif) et 796 millions d'euros (au passif).</p> <p>Au titre de l'exercice 2023, le coût de l'endettement net s'est élevé à -436 millions d'euros et la variation négative de juste valeur des instruments financiers dérivés, des dettes et impact de change s'est élevée à -369 millions d'euros.</p> <p>Le ratio d'endettement du Groupe, le niveau de liquidité et les obligations contractuelles liées aux emprunts (cf. note 7.3.5 de l'annexe aux comptes consolidés) sont calculés à partir du portefeuille de dettes financières.</p> <p>La comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés liés est considérée comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de leur solde respectif dans les comptes consolidés et de leur incidence sur le calcul des ratios financiers prévus par les obligations contractuelles du Groupe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nous avons pris connaissance des procédures d'évaluation et de comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés liés.</li> <li>Nous avons obtenu et testé un échantillon de contrats d'emprunts afin de prendre connaissance de leurs termes et conditions et de la façon dont ces caractéristiques ont été reflétées dans les comptes consolidés. Nous avons aussi réalisé des procédures analytiques concernant les charges financières.</li> <li>Nous avons, par sondages, effectué des procédures de confirmation directe auprès de contreparties bancaires pour confirmer le montant nominal des dettes financières.</li> <li>Nous avons contrôlé le calcul des ratios financiers, et apprécié le caractère approprié de l'information correspondante donnée en annexe ainsi que le caractère adéquat de la présentation de la dette financière au sein des comptes consolidés.</li> <li>Pour un échantillon d'instruments financiers dérivés, nous avons obtenu la confirmation des contreparties de leur existence et de leurs caractéristiques intrinsèques. De même, pour un échantillon d'instruments dérivés, nous avons apprécié les valorisations retenues par la direction en procédant, avec nos spécialistes en évaluation, à nos propres estimations.</li> <li>Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié des informations requises par la norme IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.</li> </ul>

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.821-54 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.



## 5. 5.5. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

**AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES****FORMAT DE PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS DESTINÉS À ÊTRE INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

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

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation de la traduction en anglais des comptes consolidés destinée à être incluse dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique à la traduction en anglais des comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que la traduction en anglais des comptes consolidés qui sera effectivement incluse par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspond à celle sur laquelle nous avons réalisé nos travaux.

**DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE par l'assemblée générale du 27 avril 2011 pour le cabinet Deloitte & Associés et du 11 mai 2023 pour le cabinet KPMG S.A.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Deloitte & Associés était dans la dix-neuvième année de sa mission sans interruption, dont deux depuis les évolutions intervenues au cours de l'exercice 2021 dans la structure du capital et la gouvernance de la société, et le cabinet KPMG SA dans la première année.

**RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS**

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

## RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

### OBJECTIF ET DÉMARCHÉ D'AUDIT

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### RAPPORT AU COMITÉ D'AUDIT

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024  
Les commissaires aux comptes

**Deloitte & Associés**  
Emmanuel Gadret      Sylvain Durafour

**KPMG S.A.**  
Régis Chemouny

## 5. 5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

**5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS****UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE**

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

**OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

**FONDEMENT DE L'OPINION****RÉFÉRENTIEL D'AUDIT**

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

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

**INDÉPENDANCE**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

**JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

**EVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION ET DES CRÉANCES RATTACHÉES (CF. NOTES 2.3.3, 4 ET 5 DE L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS)****RISQUE IDENTIFIÉ**

Au 31 décembre 2023, Unibail-Rodamco-Westfield SE détient des titres de participation et des créances rattachées dont la valeur brute s'élève à 20 114 millions d'euros et 13 814 millions d'euros, respectivement dépréciés à hauteur de 6 132 millions d'euros et 747 millions d'euros, dont 891 millions d'euros au titre de l'exercice 2023 (400 millions d'euros afférents aux titres de participation et 490 millions d'euros afférents aux créances rattachées). La valeur nette des titres de participation et des créances rattachées représente 73 % du total de l'actif de la société.

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

Comme indiqué dans la note 2.3.3 de l'annexe aux comptes annuels, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à leur coût d'acquisition augmenté des malis techniques éventuels affectés auxdits titres.

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

Comme indiqué dans la note 5 de l'annexe aux comptes annuels, les créances long terme non porteuses d'intérêt rattachées aux participations font également l'objet d'une dépréciation pour tenir compte de l'effet d'actualisation.

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

## NOTRE RÉPONSE

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

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

- Prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers et incorporels mis en place par le groupe ;
- Évaluer la compétence des experts immobiliers, y compris leur qualification, leur expérience ainsi que leur indépendance ;
- assister à des réunions avec les experts immobiliers en présence de nos spécialistes en évaluation, au cours desquelles nous avons apprécié la valorisation des actifs et les paramètres clés retenus ;
- Apprécier la pertinence des hypothèses clés telles que les taux de rendement, les valeurs locatives estimées en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier des différents pays, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif, retenues dans notre approche d'audit afin d'évaluer le caractère approprié des évaluations retenues par le Groupe ;
- Apprécier la pertinence des hypothèses clés utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables des immobilisations incorporelles, notamment les projections de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et les taux de croissance à long terme en appréciant leur cohérence au regard des informations de marché.

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

Nous avons également contrôlé le calcul d'actualisation des créances long terme non rémunérées rattachées aux participations.

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

## COMPTABILISATION DE LA DETTE FINANCIÈRE ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (CF. NOTES 1, 2.4.2, 7, 15, 24 ET 28.1 DE L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS)

### RISQUE IDENTIFIÉ

Au 31 décembre 2023, la dette financière d'Unibail-Rodamco-Westfield SE s'élève à 22 992 millions d'euros, telle que détaillée dans la note 15 « Emprunts et dettes financières » de l'annexe aux comptes annuels.

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

La note 2.4.2 de l'annexe aux comptes annuels expose les principes comptables retenus par la société pour comptabiliser les instruments financiers dérivés et précise notamment qu'ils sont comptabilisés en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Au cours de l'exercice 2023, Unibail-Rodamco-Westfield SE a restructuré une partie de son portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture comme décrit en note 1 « Evénements significatifs » de l'annexe aux comptes annuels. Les notes 7 et 24 décrivent les effets dans les comptes annuels de cette restructuration.

Le ratio d'endettement du groupe, le niveau de liquidité et les obligations contractuelles liées aux emprunts (cf. note 15 de l'annexe aux comptes annuels) sont calculés à partir du portefeuille de dettes financières.

La comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés est considérée comme un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de leurs soldes dans les comptes annuels et de leur incidence sur le calcul des ratios financiers prévus dans les obligations contractuelles du groupe.

## 5. 5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

### NOTRE RÉPONSE

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

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

### INFORMATIONS DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

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

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

### RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

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

### AUTRES INFORMATIONS

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

### AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

#### FORMAT DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS DESTINÉS À ÊTRE INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

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

Il ne nous appartient pas de vérifier que la traduction en anglais des comptes annuels qui sera effectivement incluse par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspond à celle sur laquelle nous avons réalisé nos travaux.

## DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE par l'assemblée générale du 27 avril 2011 pour le cabinet Deloitte & Associés et du 11 mai 2023 pour le cabinet KPMG S.A.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Deloitte & Associés était dans la dix-neuvième année de sa mission sans interruption, dont deux depuis les évolutions intervenues au cours de l'exercice 2021 dans la structure du capital et la gouvernance de la société, et le cabinet KPMG SA dans la première année.

## RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

## RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

### OBJECTIF ET DÉMARCHE D'AUDIT

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

5. 5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## RAPPORT AU COMITÉ D'AUDIT

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024  
Les commissaires aux comptes

**Deloitte & Associés**

Emmanuel Gadret                      Sylvain Durafour

**KPMG S.A.**

Régis Chemouny

## 5.7 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE

#### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.



## 5. 5.7 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

**CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE****CONVENTIONS AUTORISÉES ET CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-86 du code de commerce.

**CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE****CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ**

En application de l'article R.225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**ACCORD TRANSACTIONNEL ENTRE VOTRE SOCIÉTÉ ET MONSIEUR CHRISTOPHE CUVILLIER****Personne concernée :**

Monsieur Christophe Cuvillier, en tant que Président et membre du Directoire de votre société jusqu'au 31 décembre 2020.

**Nature :**

Le 18 novembre 2020, sur recommandation du Comité des Rémunérations, le Conseil de surveillance de votre société a autorisé la conclusion d'un accord transactionnel entre votre société et Monsieur Christophe Cuvillier afin de régler amiablement et définitivement les conditions et les conséquences de la fin de son mandat. Cet accord transactionnel a été conclu le 15 décembre 2020, autorisé par le Conseil de surveillance le 18 novembre 2020 et approuvée par l'Assemblée Générale du 12 mai 2021.

Cet accord transactionnel comporte une renonciation irrévocable et mutuelle à toute instance ou action en justice en relation avec l'exécution et/ou la cessation anticipée des fonctions de Monsieur Christophe Cuvillier.

L'accord intègre également les stipulations usuelles relatives à la confidentialité, à la coopération, au non-dénigrement ainsi qu'une assistance fiscale temporaire à hauteur de 15 000 euros.

**Modalités :**

Les stipulations usuelles de l'accord transactionnel relatives à la confidentialité, à la coopération, au non-dénigrement et à une assistance fiscale temporaire à hauteur de 15 000 euros pour une durée totale de 36 mois expirant le 31 décembre 2023. Elles se sont donc poursuivies en 2023 et ont expiré le 31 décembre 2023.

Paris-La Défense, 18 mars 2024

Les commissaires aux comptes

**KPMG S.A.**  
Régis Chemouny  
Associé

**Deloitte & Associés**  
Emmanuel Gadret      Sylvain Durafour  
Associé                      Associé

## 5.8 AUTRES INFORMATIONS

### 5.8.1 INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT ET D'ENCAISSEMENT

#### 5.8.1.A INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE

	Article D. 441 L.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	143	14	9	28	61	112
Montant total des factures concernées TTC en milliers d'euros	(12)	628	96	149	(74)	798
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	(0,01 %)	0,27 %	0,04 %	0,06 %	(0,06 %)	0,34 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures exclues	0					
Montant total des factures exclues en milliers d'euros	0					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						– Délais contractuels x – Délais légaux

## 5. 5.8. Autres informations

**5.8.1.B INFORMATION SUR LES DÉLAIS D'ENCAISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ  
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE**

	Article D. 441 L-1° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	76	110	52	37	1 355	1 554
Montant total des factures concernées TTC en milliers d'euros	2 823	3 316	1 227	135	14 324	19 002
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	1,28 %	1,51 %	0,56 %	0,06 %	6,50 %	8,63 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures exclues	0					
Montant total des factures exclues en milliers d'euros	0					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					x - Délais contractuels	- Délais légaux

## 5.8.2 INFORMATION SUR LES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES DE LA SOCIÉTÉ UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>					
Capital social (en milliers d'euros)	695 207	693 835	692 972	692 362	691 893
Nombre d'actions émises	139 041 391	138 767 088	138 594 416	138 472 385	138 378 605
Nombre d'obligations convertibles en actions	0	0	1 441 462	1 798 716	1 798 716
<b>Résultat global des opérations effectives (en milliers d'euros)</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	200 045	199 208	148 346	164 924	185 524
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	412 542	806 707	(111 387)	603 363	1 364 662
Impôt sur le bénéfice	(1)	8 729	(525)	(382)	(115)
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	(585 411)	89 994	90 645	(2 691 033)	(46 426)
Montant du bénéfice distribué	0 <sup>(1)</sup>	0	0	0	747 356
<b>Résultat des opérations réduit à une seule action (€)</b>					
Bénéfice social après impôt mais avant amortissements et provisions	2,96	5,81	(0,81)	4,35	9,86
Bénéfice social après impôt amortissements et provisions	(4,21)	0,65	0,65	(19,43)	(0,34)
Dividende versé à chaque action sur les bénéfices	0 <sup>(1)</sup>	0	0	0,00	5,40
<b>Personnel</b>					
Effectif au 31 décembre	1	1	1	1	1
Montant de la masse salariale (en milliers d'euros)	9 777	11 271	5 684	1 204	2 061
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (en milliers d'euros)	4 149	3 775	2 970	1 493	2 584

(1) Une distribution de 2,50 € par action par prélèvement sur les primes sera soumise à la prochaine Assemblée Générale en 2024 sur la base de 139 041 391 actions au 31 décembre 2023.

# CHAPITRE 6

## FACTEURS DE RISQUE ET CONTRÔLE INTERNE

<b>6.1</b>	<b>GESTION DES RISQUES</b>	<b>473</b>
6.1.1	Politique et organisation de la gestion des risques	473
6.1.2	Cadre de la gestion des risques du Groupe	474
6.1.3	Dispositif de contrôle interne	476
<b>6.2</b>	<b>PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>477</b>
6.2.1	Classement des principaux facteurs de risque spécifiques	477
6.2.2	Principaux facteurs de risque détaillés	478
<b>6.3</b>	<b>TRANSFERT DES RISQUES AUX ASSUREURS</b>	<b>496</b>

## 6.1 GESTION DES RISQUES

### 6.1.1 POLITIQUE ET ORGANISATION DE LA GESTION DES RISQUES

La politique de gestion des risques du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield (« URW » ou « le Groupe ») a pour objet :

- D'identifier et d'analyser les principales menaces potentielles afin d'anticiper les risques de manière proactive ;
- De définir et d'appliquer des mesures de réduction des risques appropriées afin de limiter l'impact des risques identifiés ;
- De sécuriser la prise de décision et la mise en œuvre des politiques du Groupe afin d'atteindre ses objectifs ;
- De créer et de préserver la valeur, les actifs, la marque et la réputation du Groupe ;
- D'assurer la cohérence des décisions dans le respect des valeurs et de la stratégie du Groupe ;
- De rassembler les collaborateurs du Groupe autour d'une vision commune en matière de gestion des risques ; et
- De s'efforcer de transformer les risques en opportunités commerciales.

URW est organisé selon une matrice de 5 régions (Europe centrale, Europe du Sud, Royaume-Uni, Europe du Nord et États-Unis) composée de 12 pays (Allemagne, Autriche, Danemark, Espagne, États-Unis, France, Pays-Bas, Pologne, République tchèque, Royaume-Uni, Slovaquie, Suède) sous la direction de 5 Directeurs Généraux Opérations régionales et d'un *Corporate Center* organisé autour de 5 fonctions principales, à savoir de développeur, de propriétaire, d'opérateur, de ressourceur et de financeur. Le processus de prise de décision est structuré par le biais des Comités et de manière collégiale. La séparation des tâches au sein du Groupe repose sur la distinction des fonctions d'exécution et de contrôle. URW n'externalise pas ses activités stratégiques, à l'exception de certaines fonctions de son système d'information. Au sein des 5 régions mentionnées, URW exerce les activités principales suivantes : investissement et désinvestissement, gestion d'actifs, gestion opérationnelle (gestion locative et gestion immobilière), construction, rénovation et gestion des centres de congrès et d'exposition. Ces activités sont décrites ci-après. La structure organisationnelle repose également sur un système de délégations définissant les responsabilités et le niveau d'autorité des managers. De plus, cette structure est complétée par des Comités internes au sein desquels les décisions sont prises sur la base d'une analyse des risques.

### PRINCIPALES ACTIVITÉS DU GROUPE INCLUANT LES PROCESSUS CLÉS ET LES FONCTIONS SUPPORT



#### INVESTISSEMENT/DÉSINVESTISSEMENT ET DÉVELOPPEMENT

L'investissement est l'un des processus clés d'URW : il s'agit d'une des premières étapes de la chaîne de création de valeur. Cette étape débute par la recherche d'opportunités, en s'appuyant sur les informations obtenues auprès de courtiers, de relations tissées avec des spécialistes et de relations avec la communauté locale. Une fois qu'une opportunité d'investissement est identifiée, elle est soumise à une procédure stricte d'analyse et d'approbation, comportant plusieurs étapes, conformément aux processus décisionnels internes rigoureux et en accord avec la stratégie d'investissement d'URW.

Sous la supervision du Directeur Général Stratégie et Investissement, le département Investissement est responsable du processus de création de valeur, ainsi que de manière régulière de la valorisation et du conseil en matière immobilière. Il s'appuie sur les informations susmentionnées pour déterminer si l'actif doit être cédé ou conservé.

En cas de désinvestissement, un processus très structuré est appliqué pour fournir les informations les plus exhaustives et précises possibles (*data room*) afin d'optimiser le prix de vente et de minimiser les déclarations et les garanties à fournir, ainsi que les responsabilités potentielles.

S'agissant du développement de nouveaux ensembles immobiliers, chaque région dispose de son propre département Développement en collaboration avec le *Corporate Center*. Le même processus de prise de décision est applicable tel que mentionné ci-dessus. La construction est réalisée (préparation des appels d'offres, appels à candidatures, sélection des constructeurs, etc.) sous la responsabilité du Directeur Général Investissements, des Directeurs Développement et des Directeurs Généraux régionaux. La construction est réalisée par des sociétés de construction expérimentées qui sont gérées et contrôlées par des professionnels externes de la conception et des équipes internes.

#### GESTION D'ACTIFS

Sous la responsabilité du Directeur Général Stratégie et Investissement, l'activité de gestion d'actifs est axée sur la valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers d'URW et sur la définition de la stratégie propre à chaque actif plan à 5 ans. En accord avec les termes et conditions contractuels, le département Comptabilité assure la facturation, le recouvrement des loyers et le règlement des charges d'exploitation des immeubles.

## 6. 6.1 Gestion des risques

### GESTION OPÉRATIONNELLE

La gestion opérationnelle est organisée et gérée au niveau des régions par leur Directeur Général Opérations régional respectif. Elle couvre principalement la location immobilière, la mise en œuvre/le suivi du *business plan* à 5 ans et la gestion immobilière, incluant la sécurité et la maintenance technique (gestion des bâtiments).

### GESTION DES CENTRES DE CONGRÈS & EXPOSITIONS (C&E)

L'activité de gestion des centres de Congrès & Expositions consiste notamment à louer des surfaces du portefeuille de centres d'expositions d'URW à des organisateurs d'expositions, à fournir des prestations obligatoires (installations techniques, électriques) et des prestations accessoires (parkings, connexion Wifi).

### CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

Ce pôle exerce les fonctions suivantes :

- Contrôle des coûts de construction et gestion des contrats de construction ;
- Établissement de la politique de développement RSE du Groupe ;
- Sélection et contrôle des entreprises de construction et de rénovation ; et
- Supervision de la construction jusqu'à l'inauguration.

### 6.1.2 CADRE DE LA GESTION DES RISQUES DU GROUPE

Depuis la finalisation de l'acquisition de Westfield en juin 2018, le cadre de gestion des risques a continué d'évoluer. Tous les risques clés ont été analysés et évalués en interne et des plans d'action à des fins d'amélioration ont été mis en place. 12 risques clés identifiés ont été présentés et ont fait l'objet en 2023 d'une révision semestrielle par le Comité d'Audit et le Conseil de surveillance (évaluation de mi-année et de fin d'année).

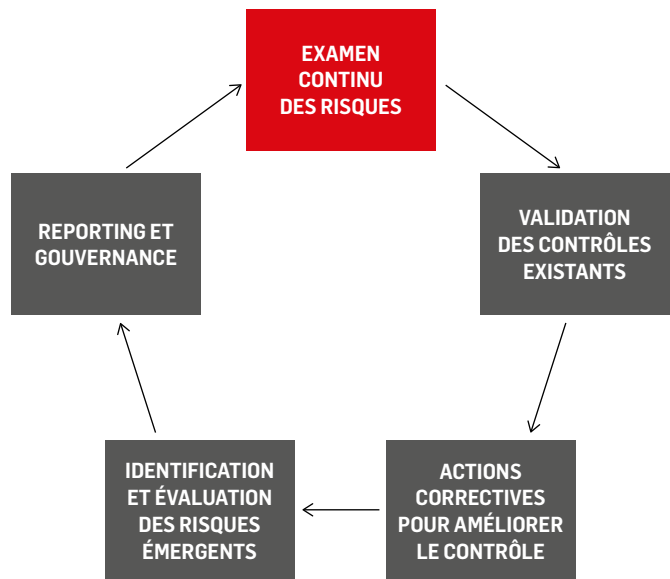
Les composantes de notre cadre de gestion des risques s'articulent autour de :

- L'inventaire des risques ;
- La méthodologie du contrôle des risques (y compris le suivi des mesures d'atténuation et des plans d'action appropriés) ;
- Une cartographie des risques ;
- La gouvernance ; et
- Une organisation fonctionnelle.

URW dispose désormais d'un solide programme de gestion des risques à l'échelle du Groupe, offrant une assurance raisonnable quant au niveau de contrôle, et reste orienté vers l'évaluation et l'amélioration continues des contrôles.

La gestion des mesures de risque et le suivi de la mise en œuvre effective des plans d'actions annuels sont au cœur de la résilience de l'activité du Groupe et sont revus et remis en question de manière récurrente.

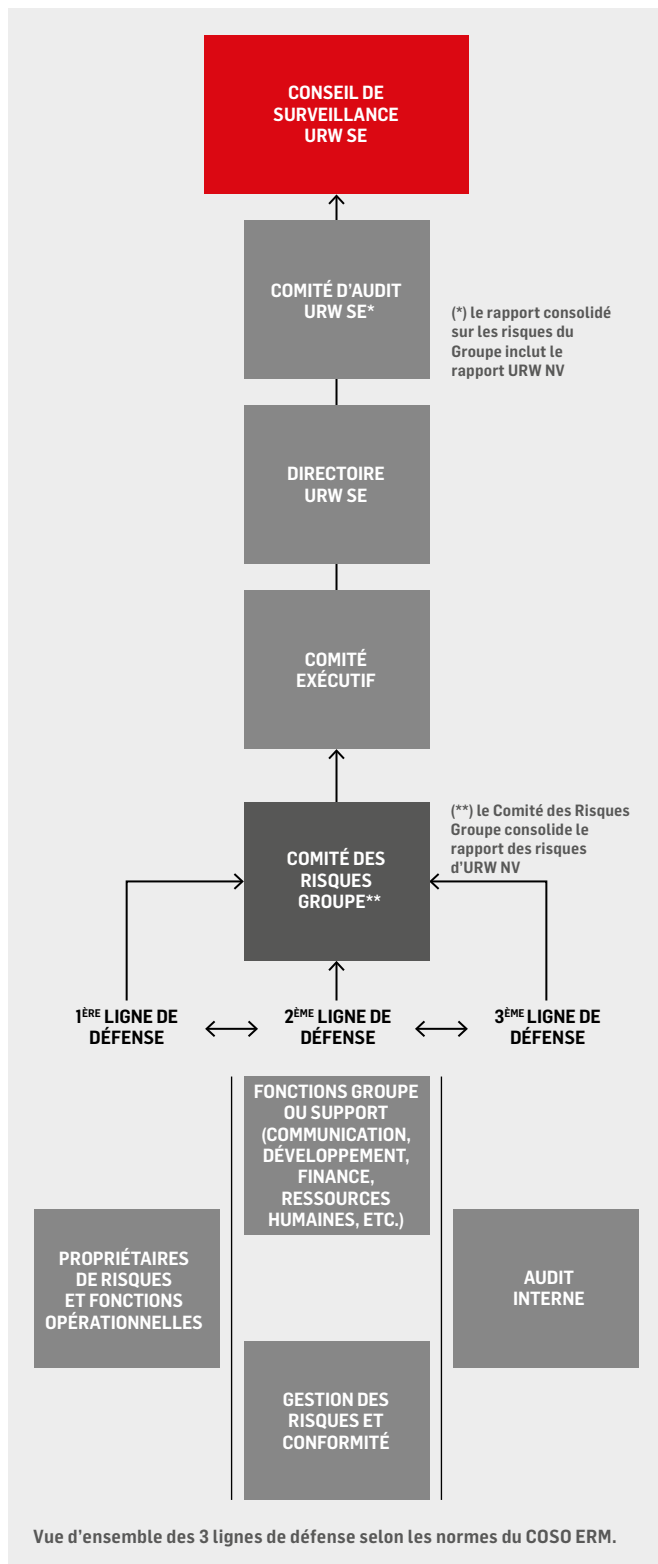
### VUE D'ENSEMBLE DES RESPONSABILITÉS CLÉS DE LA GESTION DES RISQUES DU GROUPE



La gouvernance continue d'accroître et de soutenir l'importance de la gestion des risques en établissant des responsabilités de supervision. URW a travaillé sur l'harmonisation et la cohérence des instances de gouvernance en charge de la gestion des risques, en tenant compte des bonnes pratiques du marché, des pratiques régionales et sectorielles et des attentes des investisseurs.

Le 6 décembre 2018, sur recommandation du Comité d'Audit (CA), le Conseil de surveillance (CS) a approuvé le cadre actuel de gestion des risques.

Le cadre de gestion des risques et les 3 lignes de défense d'URW sont organisés comme suit :



Pour détecter les principaux risques spécifiques du Groupe et concevoir des mesures de gestion des risques appropriées en relation avec les spécificités locales propres, le cadre de gestion des risques du Groupe comprend un Comité des Risques États-Unis.

Les responsabilités de ce Comité local sont de :

- Soutenir le développement d'une culture du risque au sein des régions, promouvoir une discussion ouverte sur les risques et intégrer la gestion des risques dans l'organisation et parmi les employés ;
- Suivre la mise en œuvre effective des mesures d'atténuation et des plans d'action identifiés ;
- Fournir des informations à la direction concernant l'appétence et la tolérance au risque des plateformes d'URW ;
- Intégrer la gestion des risques dans toutes les activités du Groupe ;
- Discuter de l'identification et de l'évaluation des risques avec les propriétaires des risques locaux ;
- Soutenir l'amélioration du contrôle des risques et des mesures de gestion, et suivre les plans d'actions ;
- Examiner les initiatives en matière de risque par rapport au *compliance book* afin d'harmoniser l'évaluation et d'établir les priorités en matière de formation ;
- Rester conscient de l'évolution notable de tout risque existant ou de tout risque nouveau ou émergent ; et
- Valider les étapes de préparation en vue d'un examen par le Comité des Risques Groupe.

**Le Comité des Risques Groupe** assure le suivi des risques au niveau du :

- Directeur Général Finance (Président du Comité) ;
- Directeur juridique Groupe ;
- Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable ;
- Directeur Groupe de la Sûreté, de la Gestion des Risques et de la Gestion de Crise ;
- Directeur Groupe de l'Audit interne et Conformité ;
- Responsable Gestion des Risques Europe ;
- Directeur Groupe des assurances ; et
- Propriétaires des Risques selon les besoins.

La principale responsabilité du Comité consiste à superviser et approuver la cartographie des risques à l'échelle du Groupe et les principales mesures de gestion. Le Comité doit en outre assister le Directoire à :

- Veiller à ce que l'ensemble des équipes de direction ait identifié et évalué les risques auxquels le Groupe est exposé dans l'ensemble des régions où il opère, et à ce qu'il dispose d'un système performant de gestion des risques ;
- Valider le niveau de contrôle au regard d'un risque donné et, en collaboration avec le Directoire et/ou les autres Comités internes, veiller à ce que ces risques soient en accord avec la stratégie des risques du Groupe ;
- Veiller à établir une définition claire de la répartition des responsabilités de chaque propriétaire de risques et s'assurer que les propriétaires de risques procèdent, de façon régulière, à une évaluation des risques et à une analyse des écarts afin de garantir en permanence une bonne connaissance de tous les risques ; et
- Informer le Directoire et le CS de tous les risques émergents et évolutifs.



## 6. 6.1 Gestion des risques

Afin d'assurer ses responsabilités et ses tâches, le Comité :

- Promeut le développement d'une culture de gestion des risques au sein du Groupe, encourage un dialogue ouvert sur les principaux risques, intègre la gestion des risques aux objectifs du Groupe et au système de rémunération, et crée une culture d'entreprise soucieuse de la gestion des risques à tous les niveaux et non de leur omission ou de leur acceptation sans analyse préalable ;
- Fournit des informations au management et au Comité Exécutif au sujet de l'appétence et de la tolérance au risque du Groupe ;
- Pilote le profil de risque du Groupe (cartographie des risques) ; et
- Approuve la politique et le plan de gestion des risques qui incluent :
  - La structure de la gestion des risques du Groupe ;
  - Les normes et la méthodologie adoptées afin d'évaluer ces risques ;
  - Les mesures de gestion des risques (règles et principes de management des risques) ;
  - Des programmes de formation, de sensibilisation ou d'information ; et
  - L'analyse du retour d'information sur les crises/incidents.

Le département de gestion des risques a examiné les principaux risques et plans d'actions associés du Groupe, en collaboration avec les propriétaires des risques et avec chaque directeur régional des opérations.

Une description des principaux risques gérés dans le cadre du dispositif de contrôle interne est énoncée ci-après. Le Comité des Risques Groupe s'est réuni 2 fois en 2023. Ses principales actions ont été les suivantes :

- Examen de la cartographie des risques du Groupe ;
- Examens périodiques et détaillés des risques en liaison avec le président du Comité consultatif et présentés aux réunions du Comité d'Audit (CA)/Conseil de surveillance (CS) ;
- Revue et suivi des plans d'action ;
- Validation des décisions opérationnelles ; et
- Présentation de l'inventaire des principaux risques et de la grille d'évaluation des risques pour approbation par le CA/CS.

### 6.1.3 DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne du Groupe couvre l'ensemble des activités du Groupe dans toutes les régions où il opère. Ce dispositif repose sur un ensemble de principes permettant de fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs de contrôle interne suivants :

- Mise en œuvre effective et optimisation des opérations ;
- Protection des actifs du Groupe ;
- Fiabilité des informations financières ; et
- Conformité aux lois et réglementations applicables à toutes les opérations et aux règles internes d'URW.

Le dispositif de contrôle interne du Groupe s'appuie sur les principes généraux de contrôle interne définis dans le cadre de référence établi par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Il repose sur :

- Un référentiel de procédures standardisées ;
- La responsabilisation des directions en charge des activités, des finances et du contrôle ;
- La collégialité dans le processus de prise de décision pour les opérations d'acquisition, de cession ou de rénovation/construction et de commercialisation ; et
- La séparation des tâches entre les fonctions d'exécution et de contrôle.

L'environnement de contrôle du Groupe comprend un manuel (le *compliance book*) qui décrit les règles de gouvernance, d'organisation ainsi que les règles internes applicables au sein du Groupe. Il est composé :

- D'une description de la structure organisationnelle du Groupe fondée sur une organisation matricielle avec un double rattachement au niveau du Groupe et des régions, y compris la plateforme États-Unis ;
- D'une description de la gouvernance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE et de ses filiales, et d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V. (URW NV) et de ses filiales ;
- D'un référentiel décrivant les principaux processus et règles internes concernant les activités d'investissement et de cession, de développement, de commercialisation et les fonctions support, notamment finance et ressources humaines ;
- D'un Code de déontologie, qui rassemble les principales valeurs et règles de conduite en mettant particulièrement l'accent sur les comportements éthiques, la prohibition de la corruption, les situations de conflits d'intérêts, la confidentialité des informations et les opérations réalisées sur les Actions Jumelées ; et
- D'un programme anticorruption incluant entre autres une cartographie des risques qui a été entièrement revue en 2023 et un processus d'évaluation des tiers avant la conclusion d'une relation d'affaires.

En complément du *compliance book*, l'environnement de contrôle du Groupe comprend :

- Des descriptions des postes et un système d'évaluation de la performance ;
- Un ensemble de délégations de pouvoirs, de responsabilités et de limites qui couvrent toutes les activités du Groupe ;
- Des procédures de portée générale et spécifiques applicables au niveau du Groupe ou dans les différentes régions dans lesquelles le Groupe est présent ; et
- Des instructions et recommandations moins formelles, mais faisant partie intégrante du dispositif de contrôle interne.

L'évaluation du dispositif de contrôle interne est confiée à la Direction de l'Audit Interne du Groupe, composée de 6 personnes situées en France et aux États-Unis qui réalisent régulièrement des missions portant sur toutes les entités du Groupe, selon le plan d'audit annuel approuvé par le Directoire et le Comité d'Audit.

À la demande du Président du Directoire ou du Comité d'Audit (ou de sa Présidente/son Président), la Direction de l'Audit Interne du Groupe peut être amenée à conduire des missions *flash* permettant de répondre rapidement à un besoin urgent de contrôle et/ou de traitement d'un nouveau risque ou d'un dysfonctionnement. Les rapports d'audit sont transmis au Directoire et à chaque direction concernée. Un résumé des conclusions d'audit est fourni au Comité d'Audit sur une base trimestrielle.

La Charte d'Audit Interne d'URW définit les missions de l'audit interne. Afin de garantir son indépendance, la Direction de l'Audit Interne est rattachée au Président du Directoire et à la Présidente du Comité d'Audit.

Une description des principaux risques gérés dans le cadre du dispositif de contrôle interne est énoncée ci-après.

## 6.2 PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

Conformément au Règlement européen n°2017/1129 du 14 juin 2017 sur le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, les facteurs de risque présentés ci-après se limitent aux risques spécifiques du Groupe restant significatifs après l'application des mesures de gestion des risques.

Cependant, les facteurs de risque abordés dans la présente section ne sont pas exhaustifs et ne peuvent être exclusifs d'autres risques, soit des risques potentiels non identifiés ou des risques émergents/identifiés évolutifs, et/ou des risques non spécifiques au regard du Groupe et/ou dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt

du présent Document d'Enregistrement Universel, de nature à avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, ses activités, sa situation financière et/ou ses résultats, le cours de ses actions ou ses prévisions/perspectives. Par ailleurs, compte tenu de l'étendue géographique des activités du Groupe, l'impact potentiel d'un même type de risque peut varier d'un pays à l'autre.

La cartographie des risques du Groupe est examinée et mise à jour, le cas échéant, de manière récurrente sous la supervision du Comité des Risques Groupe. Elle fait l'objet de discussions lors des réunions du Comité d'Audit et du Conseil de surveillance.

Compte tenu des conditions géopolitiques et macroéconomiques actuelles, qui s'ajoutent à l'impact de l'héritage post-pandémique, et de la menace de récession qui se profile, URW continue de surveiller et d'anticiper l'évolution des impacts sur l'entreprise, notamment en ce qui concerne les taux d'intérêt, l'inflation, les problèmes de la chaîne d'approvisionnement et ses effets sur la consommation et le financement, ainsi que la forte volatilité des marchés financiers.

Le processus de cartographie et d'évaluation des risques du Groupe prend continuellement en compte les changements potentiels liés à l'évolution des conditions géopolitiques et macroéconomiques. Une évolution négative pourrait avoir un effet significatif sur les activités commerciales du Groupe, ses prévisions budgétaires et de résultats, ainsi que sur sa stratégie annoncée.

### 6.2.1 CLASSEMENT DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE SPÉCIFIQUES

L'inventaire des risques du Groupe, utilisé pour la cartographie des risques, compte 12 risques spécifiques organisés en 5 catégories. Les risques présentés ci-dessous sont notés au sein de chaque catégorie par ordre décroissant d'impact sur le Groupe (les premiers étant les plus impactants) et de probabilité.

Cette notation repose sur :

- (i) L'impact net potentiel correspondant à l'impact (financier/juridique/de réputation) éventuel après mise en place des mesures de gestion des risques (impact net); et
- (ii) La probabilité nette potentielle de la concrétisation du risque après mise en place des mesures de gestion des risques (probabilité nette).

Cette notation, et en particulier la probabilité, est le résultat de l'évaluation des risques du Groupe réalisée dans le cadre du dispositif de gestion des risques décrit au paragraphe 6.1.2 « Cadre de la gestion des risques du Groupe » du Document d'Enregistrement Universel 2023 et relève de l'appréciation subjective du management.

Les critères de notation des risques pour l'impact net et la probabilité nette sont régulièrement revus par le Comité des Risques Groupe et présentés au CA et au CS en fonction de l'évolution de l'appétit pour le risque du Groupe.

## 6. 6.2 Principaux facteurs de risque

Légende utilisée ci-dessous :

Notation

<b>Impact net</b>	Élevé	Moyen	Faible
<b>Probabilité nette</b>	Probable	Possible	Peu probable

Catégories de facteurs de risque	Facteurs de risque	Notation après mise en place des mesures de gestion des risques		Section
		Impact net	Probabilité nette	
<b>Catégorie n° 1 : secteur d'activité et risques opérationnels</b>	Fusions-acquisitions, investissements et désinvestissements			6.2.2.A.1
	Évolution et perturbation du marché de l'immobilier commercial			6.2.2.A.2
	Gestion du développement, de la conception et de la construction			6.2.2.A.3
	Commercialisation et partenariat			6.2.2.A.4
	Systèmes d'information et données : continuité et intégrité			6.2.2.A.5
<b>Catégorie n° 2 : risques financiers et fiscaux</b>	Accès au financement et perturbation des marchés financiers			6.2.2.B.1
	Régime REIT et conformité fiscale			6.2.2.B.2
<b>Catégorie n° 3 : risques de responsabilité environnementale et sociale d'entreprise</b>	Risques liés au développement durable			6.2.2.C.1
	Recrutement, rétention et plan de succession			6.2.2.C.2
<b>Catégorie n° 4 : risques liés à la sûreté, la santé et la sécurité</b>	Terrorisme et incident de sûreté majeur			6.2.2.D.1
	Hygiène, santé et sécurité			6.2.2.D.2
<b>Catégorie n° 5 : risques juridiques et réglementaires</b>	Réglementation et conformité			6.2.2.E.1

## 6.2.2 PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE DÉTAILLÉS

### 6.2.2.A CATÉGORIE N° 1 : SECTEUR D'ACTIVITÉ ET RISQUES OPÉRATIONNELS

#### 6.2.2.A.1 FUSIONS-ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DÉSINVESTISSEMENTS

Une partie du modèle économique d'URW repose sur la création de valeur par l'acquisition et la cession d'actifs. La rentabilité de ces opérations dépend de l'exactitude des hypothèses financières initiales, des conditions de marché (y compris des financements disponibles et de l'intérêt des investisseurs), de la fiscalité, de la qualité et de l'attractivité des actifs et des considérations d'ordre juridique et réglementaire.

Le Groupe peut être confronté à un risque d'illiquidité du marché pouvant impliquer une incapacité à atteindre le calendrier de cession et/ou à obtenir des conditions tarifaires satisfaisantes et/ou à ne pas réaliser la pleine exécution de son programme de cession. L'exécution du plan de cession peut être soumise à l'approbation ou au désaccord des partenaires en *joint-venture* et à l'obtention de l'approbation du processus interne de cessions. Rien ne garantit que ces conditions seront satisfaites dans les délais nécessaires et les cessions peuvent donc être retardées ou incomplètes.

En outre, un ralentissement continu du marché de l'investissement ou des conditions de marché dégradées (augmentation des coûts de financement, intervention des banques centrales, etc.), ainsi que la possibilité d'une récession mondiale prolongée et l'incertitude générale quant à l'évolution économique, pourraient avoir un impact négatif sur la disponibilité des capitaux et pourraient encore remettre en question la capacité d'URW à mettre en œuvre son programme de cession et/ou à développer des partenariats par *joint-venture*.

Principaux facteurs de risque	Principales mesures de gestion des risques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décalage avec la stratégie du Groupe et hypothèses de valorisation incorrectes (valorisation des actifs et prévisions) ;</li> <li>• Fuite d'informations et rumeurs sur le marché ; et</li> <li>• Absence de réalisation des objectifs d'acquisition/désinvestissement conformément aux informations communiquées par le marché.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le processus de décision du Groupe implique directement le Directoire et le Conseil de surveillance pour les grands projets, sur la base des règles internes et des règlements intérieurs ;</li> <li>• Les équipes projet sont étroitement impliquées dans les opérations afin de déterminer si une opération vaut la peine d'être étudiée et poursuivie. Les analyses juridiques, financières, techniques et commerciales de ces opérations sont toujours présentées à un Comité d'Investissement à des fins d'approbation avant tout engagement contraignant ;</li> <li>• Diligence raisonnable effectuée avec l'aide de conseillers externes ;</li> <li>• Stratégie de financement en place pour atténuer le niveau de pression sur le désendettement et préserver l'accès au marché du refinancement ; et</li> <li>• Révision stratégique régulière entre le Directoire et le Conseil de surveillance pour assurer un alignement complet sur la stratégie du Groupe.</li> </ul>

Pour plus d'informations relatives aux investissements et désinvestissements, se référer à la Section 4.1.2 Investissements et cessions du présent Document d'Enregistrement Universel.

### 6.2.2.A.2 ÉVOLUTION ET PERTURBATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

En tant que créateur et opérateur mondial d'actifs commerciaux, toute dégradation à moyen ou long terme de la conjoncture économique, avec des implications sur le marché locatif et/ou les investissements, peut avoir un impact significatif sur le volume d'activité du Groupe, la valeur de ses actifs, ses résultats et sa stratégie d'investissement et de développement.

URW, au 31 décembre 2023, dispose d'un portefeuille valorisé à 50 Mds€ dont 86 % dans les 72 centres commerciaux (dont 38 qui portent la marque emblématique Westfield dans les villes les plus dynamiques d'Europe et des États-Unis) présents sur 2 continents et dans 12 pays. Compte tenu de son profil immobilier et de son exposition, les résultats d'exploitation du Groupe et/ou sa principale stratégie commerciale pourraient être affectés négativement par son incapacité à continuer de louer des emplacements dans ses actifs à des conditions économiquement favorables, par un défaut de paiement des locataires, par son incapacité à adapter son offre et l'expérience client aux nouvelles tendances et attentes, ou à développer et mettre en place de nouveaux modèles économiques.

L'effet de la COVID-19 a accéléré de nombreuses tendances d'évolution du secteur du commerce de détail au cours des 2 ou 3 dernières années. Certaines tendances sont susceptibles d'entraîner un changement permanent des habitudes d'achat et des attentes des acheteurs. L'évolution des tendances et des pratiques de consommation combinée au ralentissement de l'économie, à l'instabilité politique, aux doutes sur la résolution définitive de la crise sanitaire, à la réduction de l'épargne disponible et au durcissement des réglementations ont, ou pourraient avoir, un impact significatif sur les activités principales du Groupe.

L'évolution des habitudes de consommation et les impacts de la situation économique actuelle (baisse potentielle de la confiance des consommateurs) obligent les centres commerciaux à adapter de plus en plus leurs offres et à mettre en valeur leur empreinte locale et mondiale (tant pour les marques Westfield que pour les marques URW).

Dans le monde entier, le commerce électronique continue de croître. En 2022, on estimait que les ventes au détail par voie électronique dépassaient les 5,7 trillions de dollars américains dans le monde. Ce chiffre devrait atteindre de nouveaux sommets dans les années à venir<sup>(1)</sup>.

Malgré cette croissance, le commerce électronique ne s'est pas traduit par la disparition du commerce de détail physique. La tendance émergente du commerce de détail est plutôt une expérience d'achat omnicanale qui permet aux consommateurs de faire leurs achats de manière transparente à partir de tous les points de contact, c'est-à-dire les canaux – web, application mobile, médias sociaux et magasins physiques. Les détaillants, y compris les marques natives du numérique, ouvrent des magasins physiques pour offrir à leurs clients une expérience omnicanale, ce qui, selon une étude de l'ICSC (*International Council of Shopping Centres*), peut augmenter le trafic web du détaillant jusqu'à 45 %.

Les améliorations continues de la notoriété de la marque, telles que le lancement de la nouvelle campagne publicitaire suite au *rebranding* réussi des principaux actifs d'URW, serviront à renforcer la marque et la notoriété du Groupe.

L'accélération de la consommation durable et de la sobriété énergétique sont des moteurs clés de la consommation mondiale et ont conduit à des attentes accrues des consommateurs. Cela présente à la fois des défis et des opportunités pour les activités et les offres du Groupe. Le développement durable fait désormais partie intégrante du cœur de métier d'URW.

(1) Statista, *Retail e-commerce sales worldwide*, septembre 2023

## 6. 6.2 Principaux facteurs de risque

Les taux d'inflation globaux devraient atteindre 4,8 %, soit un net recul par rapport aux 5,9 % de 2023 et aux 9,2 % de 2022<sup>(1)</sup>, toujours au-dessus des niveaux d'avant la pandémie (2017–19) d'environ 3,5 %. La poursuite d'une inflation élevée peut accroître la probabilité de faillites de locataires et de *doubtful debtors*, et peut avoir une incidence négative sur le pouvoir d'achat et, par conséquent, sur le chiffre d'affaires mondial des détaillants. Cela pourrait avoir un impact négatif sur les capacités du détaillant à continuer d'investir dans ses nouveaux concepts et dans l'innovation numérique et, par conséquent, sur l'attractivité de son offre commerciale. Une inflation élevée dans les pays où le Groupe opère peut déclencher certaines tensions sociales, ainsi que des perturbations du marché de détail.

La valeur des actifs immobiliers du Groupe (évaluée à l'aide de la méthode de la juste valeur) est sujette à des variations du fait des principales hypothèses choisies par les experts évaluateurs (rendement, valeur locative, taux d'occupation). Ces variations peuvent se révéler significatives et porter préjudice au Groupe. Les revenus locatifs de certains actifs du Groupe peuvent dépendre de *Flagships*/grands

magasins et pourraient subir un impact négatif significatif en cas de résiliation de leurs baux, de faillite ou procédure équivalente ayant des impacts financiers ou de non-reconduction de leurs baux et/ou en cas de manque d'attractivité de leur emplacement et/ou d'une concentration du secteur de la distribution.

La situation économique a continué d'être affectée par une inflation élevée et une augmentation globale des taux d'intérêt, mais le marché de l'emploi a bien résisté. Dans ce contexte, les actifs d'URW ont montré une forte activité qui va au-delà de la reprise post-Covid.

En Europe, la fréquentation en 2023 a augmenté de +5,2 % par rapport à 2022, et le chiffre d'affaires des locataires a augmenté de +7,5 %, surpassant l'évolution de la fréquentation.

Aux États-Unis, la fréquentation en 2023 a augmenté de +3,1 % par rapport à 2022, et le chiffre d'affaires des locataires<sup>(2)</sup> a augmenté de +3,0 %, ou de +4,8 % si l'on exclut le luxe.

Principaux facteurs de risque	Principales mesures de gestion des risques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Changements continus dans le secteur du commerce en raison de la concurrence de la vente en ligne et des changements démographiques et culturels. Les grands magasins et de nombreuses enseignes en vogue pourraient devoir changer leurs stratégies de vente, voire fermer des boutiques ;</li> <li>• L'incapacité à s'adapter à l'évolution rapide des préférences des consommateurs et des enseignes, ou encore des habitudes et préférences sur les activités Bureaux, Congrès &amp; Expositions, pourrait avoir un impact négatif sur la réalisation des objectifs de location et de revenus, ce qui pourrait peser sur les résultats financiers du Groupe ;</li> <li>• La stratégie actuelle d'URW pourrait ne pas permettre de faire face à l'évolution des conditions des marchés du commerce et de l'immobilier ;</li> <li>• La concurrence avec d'autres acteurs du secteur immobilier pourrait avoir un impact négatif sur les revenus du Groupe et sur sa capacité à acquérir des biens immobiliers, à développer des terrains et à attirer les locataires de manière efficace ;</li> <li>• Échec à faire évoluer la marque Westfield tout en continuant à l'implanter à travers l'Europe ; et</li> <li>• L'incapacité à répondre aux attentes des consommateurs et des principales parties prenantes (B2B et B2C) en matière de développement durable.</li> </ul>	<p>Le Groupe a mis en place de nombreuses mesures pour s'adapter aux nouvelles tendances des consommateurs et pour les attirer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des études annuelles sont menées dans chaque région (Europe et États-Unis) afin de comprendre et d'anticiper l'évolution du commerce de détail et les changements démographiques et culturels ;</li> <li>• Nomination d'un Directeur Général Stratégie Client et Commerce (<i>Chief Customer and Retail Officer</i>) dans le cadre d'une approche centrée sur le client comprenant une stratégie numérique renforcée, le redimensionnement des actifs en circulation pour adapter les surfaces commerciales et la mise en œuvre de la mixité et de la densification ;</li> <li>• Évaluations de la commercialisation et du positionnement de chaque actif <i>Flagship</i> afin de pérenniser la stratégie de l'actif et d'adapter le <i>mix</i> de vente aux nouveaux besoins ;</li> <li>• Extension de l'activité restauration, de divertissement, de santé et bien-être, de marques de luxe et de marques nées en ligne (DNVB : <i>Digital Native Vertical Brand</i>) ;</li> <li>• Plan dédié de redéveloppement des centres commerciaux, incluant l'aménagement d'espaces événementiels, d'infrastructures numériques et d'espaces locatifs modulables (désignés pour des événements éphémères) ;</li> <li>• Services liés au commerce électronique pour s'adapter aux nouvelles tendances telles que le <i>click &amp; collect</i> (par exemple, La Station Colis @Westfield à Velizy 2), la location d'unités à des détaillants en ligne, l'utilisation de nouveaux moyens de communication avec les clients, etc. ;</li> <li>• Poursuite du développement des services clients pour s'adapter aux nouvelles attentes des clients et aux préférences des consommateurs ;</li> <li>• Programmes de fidélisation et événements dans les centres commerciaux pour améliorer l'expérience client, leur offrir une expérience divertissante et mieux connaître leur profil et leur parcours dans le centre commercial ;</li> <li>• Vente d'actifs non essentiels ou non concurrentiels selon le programme de cessions ;</li> <li>• Plateforme de marque menant à des directives de marque claires : livre de marque comprenant la personnalité de la marque + livre publicitaire ;</li> <li>• Une feuille de route et une stratégie de <i>rebranding</i> ciblées et mesurées pour les centres phares en Europe – tous les anciens centres « quatre étoiles » d'UR ne seront pas des centres phares et ne porteront pas la marque « Westfield » ;</li> <li>• Globalisation de la stratégie marketing pour exploiter et optimiser la marque Westfield et la gestion du marketing au niveau du centre commercial afin de faciliter l'adaptation ;</li> <li>• Des études ciblées sur le suivi des marques sur une base régionale pour tenir compte des différences géographiques ainsi que culturelles et des préférences des acheteurs ; et</li> <li>• Intégrer le développement durable comme une composante forte de l'activité principale du Groupe afin de soutenir les initiatives des détaillants et de faire partie de la solution.</li> </ul>

(1) *World Economic Forum, Chief Economists Outlook*, janvier 2024.

(2) Seuls les centres portant la marque Westfield.

### 6.2.2.A.3 GESTION DU DÉVELOPPEMENT, DE LA CONCEPTION ET DE LA CONSTRUCTION

En tant que développeur mondial, misant sur une stratégie de différenciation continue et d'innovation, URW a mis en place une politique de développement sélective axée sur des projets de développement et de rénovation dans les secteurs des immeubles de bureaux, des centres commerciaux, des hôtels, des immeubles résidentiels et des sites de Congrès et Expositions. De plus, le Groupe adopte une stratégie commerciale combinant projets de développement et densification des actifs existants. Ce portefeuille de projets de développement/extension/rénovation implique un investissement important en capital financier, en ressources humaines, ainsi qu'en attention et en temps de la part des cadres dirigeants. Bien qu'il représente une prodigieuse opportunité en termes de conquête et de protection de parts de marché sur les marchés concurrentiels concernés et de création d'un modèle *Flagship*, permettant de distinguer URW de la concurrence, un tel portefeuille peut entraîner des surcoûts importants et une incapacité à concevoir un actif approprié et/ou à le livrer en temps voulu, conformément au *business plan* du projet, avec des impacts négatifs pour le Groupe.

Le Groupe se concentre de plus en plus sur les projets à usage mixte (comprenant notamment des bureaux et des hôtels). La stratégie du Groupe, en particulier pour les projets contrôlés de Bureaux & Autres, est de s'associer à des partenaires financiers stratégiques avant de lancer ces projets, afin de réduire l'allocation de capital sur le bilan du Groupe, tout en s'appuyant sur des projets existants et en générant des commissions de développement et de gestion.

En outre, les ambitions du Groupe en matière de développement durable étant désormais au cœur de l'activité, l'accent est mis sur la modernisation des centres, leur réaménagement, le recyclage, la biodiversité etc. et d'atteindre les objectifs fixés dans la feuille de route pour le développement durable *Better Places* annoncée en octobre 2023. Les équipes de projet sont bien placées pour anticiper et gérer l'évolution des risques de développement durable liés aux nouvelles réglementations en matière de construction et d'environnement, aux attentes des investisseurs/occupants et *green financing*.

Au 31 décembre 2023, la part d'URW dans le coût total d'investissement (CTI) de son *pipeline* de projets de développement s'élevait à 2,5 Mds€<sup>(1)</sup>, correspondant à un total de 0,4 million de m<sup>2</sup> de surface locative brute (GLA<sup>(2)</sup>) à redévelopper ou à ajouter aux actifs existants du Groupe.

La CTI du Groupe a connu une baisse de 3,1 Mds€ depuis la fin de 2022, en grande partie en raison du changement de périmètre, des livraisons en 2023, légèrement compensé par l'augmentation des coûts de construction en raison d'une inflation plus élevée principalement déclenchée par la crise géopolitique. Cette situation a affecté la disponibilité et l'accessibilité financière des matériaux de construction et des travaux, entraînant une progression de la CTI au fil du temps. URW continue d'examiner l'évolution du marché et ses priorités en matière d'allocation de capital.

(1) Cela inclut la part du Groupe dans les projets entièrement consolidés et les projets comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, à l'exclusion des *capex* restantes pour les projets livrés, engagements *capex* Viparis et engagements sur les routes pour le projet Westfield Milano.

(2) La GLA est égale à la surface locative brute des projets à 100 %.

## 6. 6.2 Principaux facteurs de risque

Principaux facteurs de risque	Principales mesures de gestion des risques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existence d'un processus de prise de décision en matière de stratégie de développement et de validation d'investissement inefficace ;</li> <li>• Incapacité à obtenir les autorisations externes requises ;</li> <li>• Non-réalisation des objectifs de location et de revenus postdéveloppement ;</li> <li>• Non-respect de la qualité de la construction, des coûts et de la date de livraison ;</li> <li>• Incapacité à obtenir un financement adéquat pour un projet (par le biais d'un partenaire de <i>joint-venture</i> ou autre) ; et</li> <li>• Les objectifs de développement durable pour le développement et la construction n'ont pas été fixés ou atteints.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décisions d'investissement dans un projet en développement prises au niveau du Groupe ;</li> <li>• Le statut du projet, son budget et ses résultats sont revus régulièrement (révisions chaque trimestre par la Direction du Contrôle de gestion/évaluations du portefeuille et des <i>business plans</i> à 5 ans par le Comité Exécutif) ;</li> <li>• Accélérer les plans pour passer à des projets plus polyvalents ;</li> <li>• Des conseillers et experts-conseils indépendants sont employés tout au long de la phase de prédéveloppement pour aider à identifier les obstacles potentiels avec les intervenants externes et à élaborer des plans d'action pour bien gérer la situation ;</li> <li>• Emploi d'experts en construction au sein de sa propre organisation. Ces derniers gèrent les spécifications de conception et la maîtrise des coûts de construction et de rénovation, et ils veillent à ce que la Charte de qualité environnementale du Groupe ainsi que les réglementations s'imposant aux propriétaires soient respectées ;</li> <li>• Processus éprouvé en matière de gestion des réclamations des tiers. Par ailleurs, des polices d'assurance couvrent les responsabilités du Groupe ;</li> <li>• Pour les projets développés dans le cadre d'une <i>joint-venture</i>, les éléments relatifs à la conception avant développement et aux plans de construction, aux estimations, rendements de location <i>proforma</i> et aux calendriers sont développés et partagés avec les partenaires de <i>joint-venture</i> afin d'améliorer la qualité de la relation, d'éviter tout dysfonctionnement et de garantir la réussite du financement du projet ;</li> <li>• Stratégie de partenariat avec des investisseurs tiers afin de réduire l'exposition au risque du Groupe, de capitaliser sur un savoir-faire supplémentaire et de capturer une partie de la marge de développement ;</li> <li>• Mise en place d'accords contractuels permettant de passer des commandes anticipées en cas de pénurie de matériaux critiques, minimisant ainsi le risque de contraintes de livraison de la chaîne d'approvisionnement ;</li> <li>• Amélioration du processus d'approvisionnement à l'échelle du Groupe ;</li> <li>• Standardisation et industrialisation des méthodes de construction pour mieux contrôler le coût et le calendrier des projets ;</li> <li>• Mise en place d'une équipe interne d'experts chargée d'examiner les projets au stade de la conception afin d'identifier les améliorations et les gains d'efficacité permettant de garantir un projet efficace en termes de coûts et de délais ;</li> <li>• Le développement durable est intégré dans les processus de développement, de conception et de construction et dans la cartographie ; et</li> <li>• Les objectifs de la feuille de route pour le développement durable <i>Better Places</i> ont été fixés (se référer <i>scorecard</i> à la Section 3.1).</li> </ul>

Pour plus d'informations relatives aux portefeuilles de projet de développement, se référer à la Section 4.1.3 Projets de développement au 31 décembre 2023 du présent Document d'Enregistrement Universel.

### 6.2.2.A.4 COMMERCIALISATION ET PARTENARIAT

En tant que groupe immobilier disposant de l'un des plus importants portefeuilles d'actifs au monde, la location et le recouvrement des loyers constituent l'activité principale d'URW. La capacité du Groupe à atteindre les objectifs de location au niveau de loyer attendu, puis à percevoir les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires (enseignes), dans un environnement économique toujours plus complexe.

La hausse des prix, notamment ceux de l'énergie, augmente la pression sur les locataires (coûts d'occupation et d'utilisation) et peut avoir une incidence négative sur l'activité de location. Les niveaux d'inflation actuels pourraient avoir une incidence sur les dépenses de consommation et augmenter la probabilité de faillites de locataires, de demandes connexes d'allègement des loyers, ou d'interventions des autorités publiques/réglementations négatives temporaires.

Compte tenu de l'environnement économique actuel et du risque accru de faillite des locataires, il est essentiel de gérer de près les locataires à risque et le recouvrement des loyers et des dettes. Les faillites ont augmenté en 2023 (355 magasins touchés) après un niveau record en 2022 (203), mais sont inférieures à 2019 (448).

Les taux de recouvrement des loyers continuent de s'améliorer, 97 % des loyers et charges facturés par le Groupe en 2023 ayant été recouverts au 1<sup>er</sup> février 2024. En outre, au cours de l'année 2023, le Groupe a continué à percevoir les loyers relatifs à 2022, portant le taux de recouvrement à 98 % (contre 97 % indiqué pour les résultats de l'année 2022).



Principaux facteurs de risque	Principales mesures de gestion des risques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion inappropriée des allègements de loyers, des fermetures de boutique et des indemnités aux locataires ;</li> <li>• Insolvabilité/défaillance des locataires et fermetures de boutiques ;</li> <li>• Incapacité à réaliser l'objectif de synergies du Groupe en matière de commercialisation et partenariats ; et</li> <li>• Incapacité à atteindre les objectifs de développement durable et à répondre aux attentes des locataires/clients.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les objectifs de commercialisation (par exemple prix, délai, locataires ciblés) sont définis par chaque région d'URW en collaboration avec une équipe au niveau du Groupe, avant d'être approuvés par le Comité Exécutif. Les baux importants en termes de valeur et/ou de conditions spéciales doivent être préalablement approuvés en interne par les Directeurs des Opérations et les Directeurs Généraux des régions ;</li> <li>• Les équipes de commercialisation et finance examinent les opérations afin de s'assurer qu'elles sont conformes à la stratégie du Groupe et au strict processus de contrôle interne d'approbation des indemnités allouées aux locataires et du niveau des loyers ;</li> <li>• Processus au niveau local afin de suivre la solvabilité des nouveaux locataires et des locataires existants ;</li> <li>• Garanties financières comme condition préalable aux contrats de location types (dépôt de garantie, garantie à première demande ou caution correspondant à un multiple du loyer mensuel) ;</li> <li>• Solides processus de recouvrement des impayés et suivi ;</li> <li>• Examen constant du rapport sur les locations (locaux vacants, locataires en situation difficile, nouvelles transactions et calendrier d'expiration des baux au cours des 3 prochaines années) ;</li> <li>• Réunions mensuelles avec les responsables du développement, de la construction, de l'activité locative et de la coordination des locataires, afin de surveiller l'avancement des projets et d'ajuster les calendriers de livraison des espaces loués en conséquence ;</li> <li>• Une plateforme de commercialisation mondiale pour développer les pratiques internationales de gestion des partenariats et de commercialisation entre l'Europe et les États-Unis ;</li> <li>• Stratégie du Groupe de développer des partenariats avec des marques, grâce à une nouvelle équipe (<i>Business Unit</i>) dédiée ;</li> <li>• L'équipe des partenariats commerciaux est impliquée dans toutes les négociations avec les marques pour s'assurer que les opportunités de transaction sont maximisées ;</li> <li>• Mise en œuvre du programme de développement durable avec un axe de travail clé sur la consommation durable ; et</li> <li>• Mise en place d'un système d'indice de commerce de détail durable dans le cadre de la feuille de route pour le développement durable <i>Better Places</i>, avec une stratégie d'extension à tous les revenus éligibles d'ici à 2027.</li> </ul>

Pour plus d'informations relatives à la commercialisation et aux partenariats, se référer à la Section 4.1.1 Rapports d'Activités 2023 du présent Document d'Enregistrement Universel.

### 6.2.2.A.5 SYSTÈME D'INFORMATION ET DONNÉES : CONTINUITÉ ET INTÉGRITÉ

Afin de soutenir les objectifs commerciaux et numériques d'URW, le département IT du Groupe s'associe fortement à tous les départements pour fournir et maintenir la technologie adaptée aux besoins du Groupe. Au total, le département IT fournit plus de 100 applications et prend en charge plus de 4 000 utilisateurs dans l'ensemble du Groupe.

Tous les départements étant tributaires des technologies de l'information, celles-ci doivent être disponibles en permanence et les données doivent être protégées à tout moment des menaces internes et externes, ainsi que d'éventuels accidents.

En cas de survenance de tels risques au sein d'URW, ceux-ci conduiraient à une indisponibilité partielle ou totale conduisant à une désorganisation des processus et des activités, et/ou à des impacts réglementaires (régulation du marché, protection des données personnelles).

Principaux facteurs de risque	Principales mesures de gestion des risques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cyber-risques ;</li> <li>• Indisponibilité des systèmes informatiques critiques ; et</li> <li>• Incapacité à garantir l'intégrité des données et rapports générés par les systèmes informatiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une solide gouvernance impliquant l'IT, la gestion des risques, le juridique, l'audit interne, les parties prenantes commerciales et la direction pour examiner les activités et les investissements, y compris un Comité dédié pour surveiller les cyber-risques sur les opérations quotidiennes ;</li> <li>• La stratégie et la technologie de la cybersécurité sont conçues et déployées pour prévenir les risques de cybercriminalité, détecter les incidents de sécurité et réagir rapidement pour apporter des solutions en cas d'incidents de sécurité ;</li> <li>• L'intégration des aspects cybercriminalité dans tous les projets informatiques et engagements contractuels avec les fournisseurs informatiques ;</li> <li>• Des audits informatiques réguliers réalisés pour tester les mesures de protection et de détections ;</li> <li>• Un cadre de gestion des attaques informatiques au niveau Groupe, avec des procédures de réponse spécifiques en cas d'événements/crises de sécurité informatique majeur(e)s, qui sont testés régulièrement, et lié au processus de notification de violation de données RGPR/CCPA ;</li> <li>• Une évaluation de l'impact sur les activités est en place pour évaluer la criticité des processus URW en cas de cyberattaque majeure, ainsi que les plans d'exploitation alternatifs si les systèmes informatiques ne sont pas disponibles ; et</li> <li>• La mise en œuvre d'un plan de reprise après sinistre informatique et d'un plan de cyber-résilience spécifique pour la gestion d'une cybercrise majeure, à la fois en termes d'enquêtes informatiques et de reprise informatique.</li> </ul>



## 6. 6.2 Principaux facteurs de risque

**6.2.2.B CATÉGORIE N° 2 : RISQUES FINANCIERS ET FISCAUX****6.2.2.B.1 ACCÈS AU FINANCEMENT ET PERTURBATION DES MARCHÉS FINANCIERS**

Compte tenu de son modèle économique en tant que REIT (SIIC) et de son niveau actuel d'endettement financier (au 31 décembre 2023, 25 469 M€)<sup>(1)</sup> suite à l'acquisition de Westfield en 2018, URW fait face à des besoins récurrents de (re)financement, y compris pour le financement des projets de construction et de développement, les projets d'amélioration et d'entretien des actifs existants et d'autres potentiels besoins de financements opérationnels. À ce titre, URW est exposé à des risques liés à la disponibilité des fonds en raison de la volatilité des marchés du crédit, de l'exposition aux fluctuations des taux d'intérêt et des taux de change (FX) et à l'exposition au risque de contreparties qui pourraient limiter l'accès aux financements nécessaires, et qui pourraient impacter négativement les opérations et les résultats financiers du Groupe.

Le climat macroéconomique actuel, associé aux politiques monétaires restrictives des banques centrales, ont entraîné une plus grande volatilité

et un risque accru sur les marchés de la dette et des investissements, un regain de prudence chez les investisseurs et un coût de financement plus élevé avec des marges et des taux de base plus importants, exerçant une pression sur la notation actuelle du Groupe. L'impact sur la cote de crédit d'URW des réalisations en matière de cession et de l'évolution de l'évaluation est surveillé de près, car une révision à la baisse de la cote pourrait avoir des conséquences négatives sur l'accès au financement.

URW a pris des mesures de précaution pour assurer son accès à la liquidité. Au 31 décembre 2023, le Groupe dispose de 5 502 M€<sup>(2)</sup> d'excédents de trésorerie et de 8 060 M€ de lignes de crédit<sup>(3)</sup> disponibles.

Les marchés financiers portent une attention accrue aux financements verts et indexés sur des objectifs de développement durable. Le Groupe doit assurer un suivi de l'évolution des exigences de la taxonomie, des critères de notation ESG et les anticiper comme un risque émergent. Le 16 novembre 2022, le Groupe a mis à jour son dispositif de financement responsable *Green Financing Framework* pour soutenir ses ambitions afin de financer ses actifs en exploitation et ses actifs en développement ayant des standards de développement durable élevés.

## Principaux facteurs de risque

- Augmentation du coût de mise en place de financements en raison de l'augmentation des marges de crédit, d'un changement de notation, de l'attractivité de l'entreprise/son secteur pour les investisseurs (dette et capitaux propres) ou les banques, d'une hausse importante des taux d'intérêt, de fluctuations défavorables des taux de change, ou de la perturbation et de la volatilité des marchés des capitaux.

Notamment, le Groupe est exposé à :

- Risques de taux d'intérêt :
  - Peuvent avoir un impact significatif sur les charges financières ; et
  - Bien que l'exposition du Groupe aux taux variables soit couverte par des dérivés, ces couvertures pourraient être insuffisantes.
- Le taux de change entre l'euro et les autres devises a un impact sur :
  - La valeur des charges opérationnelles et financières, et donc la valeur globale de l'actif, convertie en euros ;
  - Les résultats et/ou les états financiers du Groupe ; et
  - La capacité du Groupe à honorer ses engagements relatifs à ses titres et, plus généralement, ses engagements en matière de dette.

## Principales mesures de gestion des risques

- Le Comité Groupe *Asset and Liability Management (ALM)* échange régulièrement en fonction des besoins. Il reçoit à intervalles réguliers des informations sur les changements significatifs de l'environnement financier ;
- Le comité ALM fait des propositions aux Directoires. Ils ont le pouvoir d'accepter, d'approuver et d'autoriser les termes et conditions des contrats financiers à conclure par chacune des entités. Ils autorisent également la mise en place d'instruments de couverture (ex: de taux d'intérêts) dans une certaine limite prenant en compte le risque de marché pour autant qu'ils soient non spéculatifs ;
- Les politiques et procédures internes maintiennent une approche conservatrice des investissements et mitigent le risque en n'autorisant pas la mise en place de positions spéculatives ;
- Le département Financement & Trésorerie du Groupe fournit régulièrement un rapport complet sur les taux d'intérêt, son exposition aux devises, les projections de liquidité, le respect des *covenants* de prêts bancaires et de facilités, ainsi que la disponibilité au titre des lignes de crédit engagées du Groupe. Il propose également des opérations de (re)financement ou de couverture (le cas échéant), ainsi que le détail des éventuelles opérations ou transactions de (re)financement (opérations de couverture, rachat d'actions, etc.) ;
- Le Groupe a une politique de « macro » *hedging* de ses taux d'intérêts (via l'utilisation d'instruments dérivés) visant à limiter l'impact de la fluctuation des taux d'intérêts sur les années à venir, au regard des plans de cession et d'investissement du Groupe, de son programme de couverture, de sa dette existante, ainsi que de la dette que le Groupe prévoit de lever dans les années à venir ;
- L'exposition du Groupe à la fluctuation des taux de change est en partie couverte, soit en faisant correspondre des investissements dans une devise spécifique avec une dette dans la même devise, soit en utilisant des produits dérivés pour atteindre le même objectif de gestion des risques ; et
- Procédure interne robuste assurant la séparation des tâches entre l'exécution des opérations de marché et les fonctions de contrôle de ces transactions.

Pour couvrir une partie de ce risque, le Groupe utilise des dérivés et de la dette en devises. Ces instruments peuvent ne pas couvrir parfaitement les actifs ou activités sous-jacents et, par conséquent, les variations du taux de change et/ou des taux d'intérêt peuvent avoir un impact sur les flux de trésorerie, les résultats et/ou la situation financière.

- Les risques de marché peuvent générer des pertes en raison des fluctuations des marchés boursiers. Le Groupe est soit :
  - Directement exposé aux fluctuations des cours de bourse du fait de la détention d'actions ou d'instruments financiers ; ou
  - Indirectement exposé à des fluctuations sur le cours des actions du Groupe détenues par des fonds, à des opérations d'investissement ou des dérivés basés sur le cours de bourse ou directement corrélés à celui-ci.
- L'utilisation d'instruments de financement sur les marchés internationaux expose le Groupe à des réglementations extraterritoriales qui peuvent avoir un effet défavorable significatif sur les résultats financiers globaux du Groupe.

(1) Selon les normes IFRS, 27 014 M€ sur une base proportionnelle.

(2) Selon les normes IFRS, 5 636 M€ sur une base proportionnelle.

(3) Soumis aux *covenants*.

## Principaux facteurs de risque

- Accès limité aux ressources financières, en cas de marché des capitaux défavorables ou de détérioration du crédit d'URW.

La stratégie du Groupe dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous forme de dette (principalement emprunts bancaires, obligations, lignes de crédit et billets de trésorerie), soit de capitaux propres, afin de pouvoir financer ses besoins généraux d'exploitation et ses investissements.

Certains événements tels que : la perturbation des marchés de la dette ou des capitaux propres ; une réduction des capacités de prêts bancaires ; les changements affectant le marché immobilier ou l'appétit des investisseurs pour les sociétés immobilières ; une dégradation de la note de crédit d'URW ; une détérioration du résultat financier d'URW ; une diminution de l'excédent brut d'exploitation (EBE) et des flux de trésorerie opérationnels ; une baisse de la valorisation des actifs d'URW ou un changement dans la structure de propriété d'URW pourraient affecter/limiter la capacité du Groupe à lever les financements nécessaires, ou pourraient augmenter le coût de ces financements et entraîner une augmentation des charges financières du Groupe.

De plus, certains contrats de financement sont soumis à des *covenants* financiers qui obligent le Groupe à respecter certains niveaux de *ratios* financiers (dont le *ratio* d'endettement (LTV), le *ratio* de couverture des intérêts par l'EBE (ICR), le *ratio* de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette (FFO/NFD) et/ ou les *ratios* de rendement de la dette entre autre) qui peuvent être affectés par la survenance d'une détérioration des performances du Groupe, de mouvements défavorables du marché ou d'autres changements défavorables importants. Le non-respect de l'un des *covenants* financiers du Groupe pourrait entraîner un cas de défaut qui, s'il n'est pas limité ou annulé, engendrerait la défaillance de la dette concernée et, dans certains cas, déclencherait un défaut croisé, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe.

URW a sollicité une notation auprès de Standard & Poor's (S&P) et Moody's.

Le 14 avril 2023, S&P a publié une note de recherche confirmant la notation à long terme du Groupe à « BBB+ » avec perspective « stable ».

Le 2 juin 2023, Moody's a publié un bulletin sans aucune action sur la notation à long terme du Groupe, « Baa2 », avec perspective « stable ».

L'offre d'échange réalisée par le Groupe n'a pas eu d'impact sur sa notation, comme l'ont annoncé les agences de notation dans leurs communiqués de presse respectifs du 20 juin 2023.

Le 18 décembre 2023, S&P a publié une *tearsheet* sans aucune action sur la notation du Groupe.

Les agences de notation ont confirmé en janvier 2024 que la reprise du versement de dividendes par le Groupe n'affecte pas sa notation actuelle.

## Principales mesures de gestion des risques

- La sensibilité au risque de liquidité est suivie conformément à la politique de trésorerie Groupe *Treasury Policy* définie par le Comité ALM ;
- Le département Financement & Trésorerie du Groupe fournit régulièrement un rapport complet sur les projections de liquidité du Groupe, les principaux indicateurs financiers et la disponibilité au titre des lignes de crédit engagées du Groupe ;
- Lignes de crédit<sup>(1)</sup> non tirées de 8 060 M€ au 31 décembre 2023 ;
- Suivi régulier des *covenants* ;
- Dialogue régulier avec les agences de notation avec un suivi proactif des conditions de crédit ;
- Contrôle rigoureux et discipliné de capex avec le plan de désendettement du Groupe annoncé en 2021 ;
- Réduction active des dépenses non liées au personnel et report des dépenses d'investissement non essentielles ; et
- Diversification des sources/contreparties.

(1) Soumis aux *covenants*.

## 6. 6.2 Principaux facteurs de risque

## Principaux facteurs de risque

- Fiabilité des contreparties ou défaut de suivi/surveillance et de gestion du risque de contrepartie

De nombreuses grandes institutions financières internationales sont des contreparties des instruments dérivés au taux d'intérêt et/ou au taux de change et aux dépôts des excédents de trésorerie contractés par le Groupe.

En cas de défaut d'une contrepartie, le Groupe pourrait :

- Perdre tout ou une partie de ses dépôts d'excédents de trésorerie ; et
- Perdre le bénéfice des couvertures signées avec ces contreparties.

Ce défaut pourrait alors :

- Entraîner une augmentation des risques de taux d'intérêt et/ou de change ; et
- Avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, ses résultats et sa situation financière.

- Risques liés à la crise de liquidité, à l'effondrement de l'euro, à la défaillance d'un pays ou à l'instabilité politique

Compte tenu de son niveau d'endettement et de ses besoins en (re)financement, les risques suivants et leurs impacts potentiels pourraient être préjudiciables au Groupe et affecter négativement les marchés et les activités sur lesquels le Groupe opère :

- Crise de liquidité du crédit ;
- Une crise de la dette souveraine ; et
- La sortie de la zone euro ou de l'UE par un pays dans lequel le Groupe est présent (p. ex risques : Royaume-Uni/Brexit).

Ces risques pourraient également affecter négativement :

- Les activités et la rentabilité du Groupe ;
- La solvabilité du Groupe et de ses contreparties ;
- La valeur et la liquidité des titres émis par URW ; et
- La capacité d'URW à respecter les engagements souscrits dans le cadre de l'émission d'instruments financiers et les engagements pris dans le cadre de sa dette plus généralement.

- Non-conformité aux exigences en matière de communication sur les financements durables et de respect des exigences liées à la taxonomie, et faible notation ESG.

## Principales mesures de gestion des risques

- Contrôle et suivi du crédit de la contrepartie et des seuils minimaux de notation financière comme condition de poursuite des opérations.

- Surveillance régulière du marché et analyse de sensibilité pour évaluer la liquidité, les taux et les risques de change ;
- Lignes de crédit<sup>(1)</sup> non tirées de 8 060 M€ au 31 décembre 2023 ; et
- Diversification des sources de financement/contreparties.

- Dispositif de financements verts *Green Financing Framework* mis à jour en novembre 2022 et aligné sur les pratiques de marchés comme confirmé par la *Second Party Opinion* de ISS ESG ;
- Mise en place d'un comité dédié au financement vert *Green Financing Committee* pour assurer l'alignement du cadre sur le marché ;
- Répondre aux agences de notation extra-financière les plus reconnues, suivre l'évolution des questionnaires et *benchmarking* des scores ;
- Organisation de *roadshows* ESG et de rencontres avec les investisseurs, et dialogue direct sur les questions de développement durable avec les investisseurs ;
- Des ressources dédiées au suivi de l'évolution des réglementations et des notations ESG ;
- Groupe de travail dédié à la réglementation de la taxonomie, composé de personnes issues des équipes Développement Durable, Consolidation et Technique d'Entreprise ;
- Formalisation de l'utilisation des produits (*Use of Proceeds*) des émissions des obligations vertes (*Green Bond*) et procédure d'analyse de sélection et de suivi des actifs éligibles au titre du *Green Financing Framework* ;
- *Back-testing* régulier de l'éligibilité des actifs aux critères des *Green bonds* ; et
- Suivi régulier des niveaux de performance des *KPI* des prêts et lignes de crédit verts et indexés sur des objectifs de développement durable.

Pour plus d'informations relatives aux accès aux financements, se référer à la Section 4.1.5 Ressources financières du présent Document d'Enregistrement Universel.

(1) Soumis aux *covenants*.

### 6.2.2.B.2 RÉGIME REIT ET CONFORMITÉ FISCALE

En tant que groupe international, URW est soumis à diverses taxes dans les pays où il opère. L'objectif d'URW est d'être en conformité totale avec toutes les obligations fiscales, partout dans le monde, au regard de tous les processus et transactions qu'il entreprend. Compte tenu de son cœur de métier et de ses activités, URW bénéficie, en tant que société immobilière, d'un régime spécial de *Real Estate Investment Trust* ou SIIC en français (Société d'Investissement Immobilier Cotée) pour les investisseurs immobiliers dans 5 pays où URW opère (France, Pays-Bas, Royaume-Uni, Espagne et États-Unis). Alors qu'un régime REIT entraîne une réduction de la charge fiscale au niveau du REIT, une société sous régime REIT est tenue de distribuer la majeure partie de son bénéfice, qui est ensuite imposable au niveau des actionnaires. Dans la mesure où URW choisit de recourir à de tels régimes, il est tenu de respecter les exigences locales, qui diffèrent selon les pays. De plus, suite à l'acquisition de Westfield, la complexité accrue de la structuration fiscale combinée avec le principe de fonctionnement maintenant en place entre URW SE et URW NV augmentent le risque potentiel de non-respect des exigences fiscales et/ou de devoir faire face à des contestations/litiges avec une ou plusieurs autorité(s) fiscale(s) locale(s).

Tout manquement significatif aux obligations fiscales imposées par les régimes REIT locaux ou tout changement important ou perte d'un régime REIT local pourrait avoir une incidence défavorable significative sur le Groupe, ses résultats ou sa situation financière. Bien que les opposants au REIT soient convaincus que cela augmenterait les recettes fiscales, URW est d'avis que cela pourrait bien entraîner une baisse des recettes fiscales, occasionnant un déplacement de l'impôt actuel sur les dividendes vers des recettes fiscales moins certaines au niveau des sociétés. Un risque potentiel d'abrogation d'un régime de REIT est jugé plus important dans certains pays de l'Union européenne, tandis que les structures sous REIT sont perçues plus favorablement aux États-Unis, où l'accent est mis sur une classification appropriée des revenus.

L'incertitude économique actuelle et les éventuels déficits budgétaires publics pourraient entraîner de nouveaux défis liés aux régimes REIT dans les pays où le Groupe exerce ses activités et des augmentations potentielles des impôts en général.

#### Principaux facteurs de risque

- Perte du statut REIT ou autres avantages fiscaux en raison de facteurs externes ;
- Erreurs dans les processus URW pour respecter la législation fiscale et les exigences d'un régime REIT ; et
- Échec de la détermination de l'impôt, erreur dans la déclaration et dans la remise d'impôts (autre que des désaccords théoriques).

#### Principales mesures de gestion des risques

- Expertise des équipes fiscales internes, qui suivent en outre un processus de formation continue afin d'accroître la sensibilisation aux erreurs potentielles ;
- Évaluation du risque de perte potentielle induite par des modifications de la réglementation fiscale ;
- Le Groupe est membre des groupes industriels EPRA (au sein de l'UE) et NAREIT (aux États-Unis) qui promeuvent des régimes REIT modernes et prévisibles ;
- Services juridiques actifs (tant en interne que par l'intermédiaire de conseillers externes) pour surveiller et prévoir les modifications éventuelles des régimes et/ou de la réglementation application aux régimes REIT, ainsi que toute modification des lois fiscales en général ;
- Vérification de l'exactitude du calcul de l'impôt au moyen de tests et de contrôles de cohérence effectuée en interne et par des sociétés de conseil externes au niveau du Groupe ;
- Examen des conditions préalables/risques fiscaux pour que les transactions soient soumises à un Comité d'investissement et étude de la possibilité d'ajouter des processus d'approbation formels détaillés dans le *compliance book* ; et
- Entretien d'un dialogue continu entre les collaborateurs spécialisés et leurs collègues locaux et propositions de formations, afin de contrôler et d'examiner les caractéristiques des activités et des opérations courantes, pour s'assurer que les seuils de revenus relatifs aux régimes REIT sont respectés.

### 6.2.2.C CATÉGORIE N° 3 : RISQUES DE RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE D'ENTREPRISE

#### 6.2.2.C.1 RISQUES LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Compte tenu de la taille de son portefeuille d'actifs tangibles, URW place les risques de développement durable au cœur de sa stratégie avec un engagement intégré à faire du développement durable un élément central de l'activité d'URW. Le Groupe a développé une stratégie globale de développement durable basée sur les meilleures pratiques environnementales, l'équité sociale et une gouvernance transparente. La feuille de route *Better Places* vise à répondre aux principaux défis auxquels le Groupe est confronté dans ses activités opérationnelles dans toutes les zones géographiques. La transition environnementale représente une opportunité importante pour qu'URW crée de la valeur financière et sociale.

En tant que développeur et exploitant d'immeubles commerciaux, URW a identifié un large éventail de risques et d'opportunités en matière de développement durable qui sont liés à de nombreux

départements et activités au sein de l'entreprise, tels que l'efficacité et la transition énergétique, la résilience des actifs au changement climatique, l'évolution des taxonomies et réglementations environnementales, la diligence raisonnable dans la chaîne d'approvisionnement, le financement vert et les risques sociétaux – qui sont tous intégrés dans le cadre de gestion des risques du Groupe.

Les risques liés au développement durable sont des risques à long terme, qui ont des répercussions directes ou indirectes sur URW :

- Impacts directs : changement des conditions météorologiques ayant un impact sur nos actifs, mise en œuvre de réglementations en matière d'efficacité énergétique dans nos pays d'exploitation, etc. et ;
- Impacts indirects : villes exigeant un haut niveau de performance environnementale dans nos projets de développement, réglementations impactant notre chaîne d'approvisionnement en amont et le coût des matières premières et de l'énergie (ex : augmentation du prix des émissions de carbone pour les producteurs d'énergie et les grands émetteurs tels que les cimentiers et les sidérurgistes), institutions financières intégrant les risques ESG dans leurs stratégies de gestion de portefeuille, etc.

## 6. 6.2 Principaux facteurs de risque

La maîtrise de ces risques permet au Groupe de :

- Maintenir sa capacité à opérer et à se conformer à la réglementation applicable ;
- Soutenir sa stratégie d'attraction et de rétention des talents ;
- Soutenir sa politique de financement (par exemple par le biais d'instruments de financement liés au développement durable) ;
- Gérer les coûts, et plus particulièrement les coûts des services publics refacturés aux locataires ; et
- Renforcer son *leadership* et sa différenciation pour les visiteurs et les locataires.

La nature des risques (systémiques, risques à long terme) et l'environnement extérieur soulignent la nécessité d'une réévaluation périodique. Les sous-risques couverts sont des sujets hautement politiques, avec un agenda de haut niveau au niveau de l'ONU (Objectifs de développement durable des Nations Unies, CCNUCC, etc.), régional (niveaux européen/américain), étatique/national et municipal. Plus particulièrement sur les sujets liés au changement climatique, un consensus scientifique s'est construit au niveau international sur les causes et les conséquences (notamment via le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat – GIEC), mais la recherche scientifique évolue constamment sur les conséquences physiques des changements climatiques observés et leur rythme. En parallèle, ces risques sont progressivement intégrés par d'autres acteurs du marché (et notamment les institutions financières et leur intégration dans leurs cadres de risques impactant l'allocation d'actifs)

et les régulateurs (Taxonomie de l'UE, *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) de l'UE, réglementations locales en matière d'efficacité énergétique et de carbone, etc.) augmentant constamment et progressivement le niveau des attentes auxquelles URW doit faire face.

Conformément aux exigences de la CSRD, le Groupe a mené son analyse de double matérialité afin de s'assurer que les impacts externes et internes (en lien avec les activités d'URW) soient évalués. Cet exercice a été mené en parallèle de la mise à jour de l'évaluation des risques liés au développement durable du Groupe, qui cherche également à s'aligner sur la CSRD. Les principaux risques découlant de cette évaluation sont détaillés ci-dessous.

Remarque : le développement durable étant ancré dans le cœur de métier d'URW, d'autres risques liés au développement durable recourent la majorité des risques du Groupe et sont mentionnés tout au long de ce chapitre.

Pour plus d'informations sur les politiques de développement durable correspondantes, veuillez vous référer à la section 3.2 Rapport de durabilité.

Pour plus de détails sur les catastrophes naturelles, veuillez vous référer à la section 6.2.2.D. Risques liés à la sécurité, à la santé et à la sûreté et section 6.3 Transfert des risques aux assureurs.

Principaux risques	Principales mesures de gestion des risques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incapacité à atteindre l'objectif Net-Zero.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une gouvernance de développement durable du Groupe, soutenue par un programme de développement durable défini et supervisé aux plus hauts niveaux de gouvernance : le Président du Directoire, le Directoire et Comité Exécutif du Groupe, ainsi que le Conseil de surveillance ;</li> <li>• Intégration de l'agenda de développement durable dans les processus de base de l'entreprise : processus de diligence raisonnable, gestion des projets de développement et des actifs existants, intégration dans les revues budgétaires, objectifs de développement durable fixés pour tous les employés, formation et rémunération ;</li> <li>• Alignement des initiatives, des plans d'action et des objectifs sur le programme de développement durable dans tous les départements ; et</li> <li>• Mise en œuvre efficace, vérifiée par une approche de gestion de la performance, des systèmes de certification et contrôlée chaque année par des audits externes de la performance extra-financière.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépendance aux combustibles fossiles (manque d'accessibilité, augmentation des coûts, admissibilité à la taxonomie, impact sur la valeur des actifs ou les budgets des projets).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement de la capacité de production d'énergie renouvelable sur site : en outre, des plans en cours pour étudier le potentiel de futurs contrats d'achats d'électricité (PPA) supplémentaires, fournissant un lien plus fort entre la consommation d'électricité du Groupe, les sources d'énergie renouvelables et les prix de l'électricité ;</li> <li>• Objectifs d'efficacité énergétique et plans d'action de gestion de l'énergie dans tous les actifs existants, impliquant des actions quotidiennes d'optimisation énergétique ainsi que des investissements dans des équipements économes en énergie ;</li> <li>• Utiliser <i>Green leases</i> comme instrument pour soutenir l'efficacité énergétique et l'utilisation de l'électricité verte pour les locataires ;</li> <li>• Plans d'action pour la mobilité mis en place dans les centres commerciaux détenus et gérés par URW, y compris des mesures visant à développer l'accessibilité par les modes de mobilité douce, les véhicules électriques et les transports publics ;</li> <li>• 100 % des projets de développement commercial sont liés à des solutions de transport durables significatives en Europe ; et</li> <li>• Surveillance continue de la réglementation relative au carbone.</li> </ul>

Principaux risques	Principales mesures de gestion des risques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-résilience des actifs au changement climatique (à partir de phénomènes physiques) et impact sur les nouveaux développements (conception, processus 6A).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formalisation du cadre du Groupe pour l'adaptation aux risques détaillant la manière dont les risques physiques liés au climat sont atténués par l'entreprise, en intégrant les attentes de la taxonomie et de la CSRD de l'UE ;</li> <li>• Visites d'actifs par des consultants externes en gestion des risques sur des actifs présentant des risques identifiés, donnant lieu à un plan d'action de résilience pour chaque actif ;</li> <li>• Création d'une boîte à outils de mesures d'adaptation pour tous les actifs à utiliser, le cas échéant ;</li> <li>• Mise à jour des travaux de 2019 avec le lancement d'une étude sur les risques de transition afin de compléter l'évaluation et la cartographie des actifs les plus exposés aux catastrophes naturelles pour l'Europe (sur la base des tendances et données passées/historiques) ;</li> <li>• Respect des exigences réglementaires de chaque région en matière de risques d'inondation, de gestion de l'eau et de systèmes de drainage en cas de précipitations exceptionnellement abondantes ;</li> <li>• Le processus de diligence raisonnable pour les acquisitions et les nouveaux projets de développement couvre le niveau actuel d'exposition aux événements météorologiques/climatiques ;</li> <li>• Évaluation prospective des risques liés au changement climatique du Groupe couvrant l'ensemble des actifs existants et le <i>pipeline</i> de développement, conformément aux recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (TCFD), couvrant à la fois les risques transitoires et physiques ;</li> <li>• Politique de certification environnementale pour tous les actifs en phase de développement et d'exploitation : systèmes de certification BREEAM, ou LEED et BREEAM <i>In-Use</i> couvrant entre autres les aspects de résilience physique et d'énergie ;</li> <li>• Intégration dans les lignes directrices pour le développement durable des projets de développement de normes minimales pour intégrer les risques liés au changement climatique depuis 2020 ; et</li> <li>• Couverture d'assurance adéquate en cas de catastrophe naturelle pour les actifs en Europe (avec des limitations pour les Pays-Bas, et l'Allemagne) et les États-Unis.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement de la réglementation environnementale impactant les actifs existants (efficacité énergétique des bâtiments) et les projets de développement (contraintes de développement).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de haut niveau des réglementations à venir par le biais d'organisations représentatives de l'industrie. Pour les réglementations susceptibles d'avoir un impact majeur et où URW a une capacité d'influence, contribuer aux interactions avec le régulateur pour assurer l'adaptation au secteur ;</li> <li>• Assurer le respect des réglementations environnementales locales pour les actifs existants et les projets de développement ; et</li> <li>• Maintenir une performance environnementale élevée des actifs existants/projets de développement dans le cadre de la feuille de route <i>Better Places</i>.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incapacité à adapter les actifs existants aux attentes en matière de biodiversité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagement avec le WWF France concernant les objectifs scientifiques pour l'évaluation de la nature et la certification des activités du Groupe ; et</li> <li>• Surveiller la mise en œuvre des mesures de biodiversité à la suite d'audits de biodiversité, y compris la renaturation des actifs existants, et évaluer l'amélioration à l'aide d'une mesure de la biodiversité.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inadéquation des projets de développement face aux enjeux de biodiversité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cadre de la feuille de route <i>Better Places</i>, tous les nouveaux développements mettent en œuvre des plans d'action en faveur de la biodiversité afin d'obtenir un gain net global en matière de biodiversité ;</li> <li>• Engagement avec le WWF France concernant les objectifs scientifiques pour l'évaluation de la nature et la certification des activités du Groupe ;</li> <li>• Lignes directrices pour l'approvisionnement des projets de développement afin de se concentrer sur la priorisation des projets de développement de la régénération urbaine afin d'éviter l'artificialisation des sols ;</li> <li>• Le cas échéant, des études d'impact sur l'environnement sont entreprises ;</li> <li>• Le thème de la biodiversité abordé à travers la section « Utilisation des terres et écologie » de la certification BREAAM ;</li> <li>• Garantir la capacité de trouver des projets de compensation de la biodiversité si nécessaire ; et</li> <li>• Des projets de développement visant à réaliser un gain net de biodiversité (sur la base de la mesure de la biodiversité du DEFRA) et à garantir la capacité de trouver des compensations de biodiversité si nécessaire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incapacité à saisir les opportunités liées au développement durable (rénovation, nouveaux secteurs d'activité et revenus, consommation durable et attentes des clients).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagement total de la direction d'URW pour atteindre les objectifs de <i>Better Places</i>, avec un lien direct entre la rémunération des dirigeants et la réalisation d'objectifs spécifiques en matière de développement durable ;</li> <li>• Un plan climat complet et entièrement financé pour réduire les émissions de GES de portée 1 et 2 de -90 % d'ici 2030 ;</li> <li>• Dépenses d'investissement prévues et approuvées à l'horizon 2030 de 28 M€ par an (dont 8 M€ par an sur les projets solaires photovoltaïques) grâce à des investissements annuels constants dans les actifs de haute qualité d'URW ;</li> <li>• Avant le déploiement complet de la certification <i>Better Places</i>, des ressources pilotes ont été mises à profit pour aider URW à anticiper les prochaines phases du déploiement ;</li> <li>• L'organisation de <i>Westfield Good Festivals</i> (ou d'événements équivalents) pour mettre en avant la contribution positive d'URW à la transition environnementale et son soutien à des pratiques de consommation plus responsables ; et</li> <li>• URW s'est engagé à intégrer les informations sur le développement durable dans le parcours client tout en soutenant le développement et la promotion de l'offre durable des locataires afin d'aider les clients à faire des choix plus éclairés.</li> </ul>



## 6. 6.2 Principaux facteurs de risque

Principaux risques	Principales mesures de gestion des risques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-respect des obligations liées à la chaîne d'approvisionnement (diligence raisonnable, esclavage moderne, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartographie des risques liés au développement durable de la chaîne d'approvisionnement du Groupe ;</li> <li>• Procédure de sélection des partenaires commerciaux ;</li> <li>• Des sessions de sensibilisation et de formation dédiées aux droits humains et à l'esclavage moderne pour les équipes identifiées comme étant à risque d'exposition ;</li> <li>• Code de déontologie du Groupe applicable à tous les sous-traitants ;</li> <li>• Procédure d'alerte rendue accessible à tous les fournisseurs/prestataires ;</li> <li>• Processus d'intégration des principaux prestataires de services sur les engagements du Groupe en matière de développement durable ;</li> <li>• Déploiement de la Charte Achats Responsables et intégration des conditions d'achat Groupe et des contrats-types incluant les termes environnementaux et sociaux ;</li> <li>• <i>Group Considerate Construction Charter</i> applicable aux projets d'aménagement décrivant les exigences et recommandations du Groupe pour optimiser la qualité environnementale des chantiers ; et</li> <li>• Pour les projets de développement : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Le respect des normes professionnelles par les prestataires assuré par le processus d'appel d'offres, les documents contractuels, et le contrôle du respect par le superviseur d'exploitation, avec des sanctions en cas de non-respect, en fonction de la gravité (mise en demeure, pénalités ou licenciement) ; et</li> <li>– Critères d'approvisionnement intégrés dans le brief de développement durable pour les projets de développement : utiliser 100 % de bois issu de forêts certifiées, gérées durablement et certifiées FSC ou PEFC, tant pour les ouvrages que pour la structure du bâtiment.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-conformité à l'évolution des exigences en matière de reporting non financier, y compris la taxonomie de l'UE.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi des mises à jour réglementaires avec des analyses d'écarts dédiées pour anticiper les exigences des nouvelles réglementations ;</li> <li>• Participation à des groupes de travail clés d'organismes industriels (EPRA, FEI, OID) ainsi qu'à des institutions telles que l'AFEP, ce qui contribue à l'engagement politique avec les régulateurs et les législateurs ;</li> <li>• Un ensemble de processus robustes dans le cadre de la campagne annuelle de <i>reporting</i> coordonnée par l'équipe du développement durable ;</li> <li>• Une équipe dédiée à la gestion et à la coordination de l'ensemble des processus liés au <i>reporting</i> extra-financier et à son alignement avec les réglementations existantes et à venir ;</li> <li>• Engagement d'experts externes et d'auditeurs pour poser des questions et recevoir des commentaires sur les domaines d'amélioration identifiés ; et</li> <li>• En cas de non-respect des exigences relatives aux rapports annuels d'allocation sur les instruments de financement vert, risque de pénalité (<i>malus</i>) ou de réaffectation du produit d'un actif à un autre.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-conformité aux exigences de divulgation en matière de finance durable et faible notation ESG.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Benchmarking</i> régulier de la politique et des résultats du Groupe ;</li> <li>• Suivi annuel de la performance du Groupe en matière de développement durable ;</li> <li>• Amélioration continue de la divulgation et de la présentation des documents et des informations liés aux facteurs ESG disponibles pour les évaluateurs et les investisseurs ESG ;</li> <li>• Organisation de <i>roadshows</i> ESG et de rencontres avec les investisseurs, ainsi que d'un dialogue direct sur les questions de développement durable avec les investisseurs ;</li> <li>• Répondre aux agences de notation extra-financière les plus reconnues, suivre l'évolution des questionnaires et <i>benchmarker</i> les scores ;</li> <li>• Engagement actif auprès des agences de notation ESG et des indices de référence ;</li> <li>• Maintenir le(s) bon(s) profil(s) pour diriger ce travail à l'interne/externe ; et</li> <li>• Effectuer des évaluations de la qualité des réponses des agences de notation ESG.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perception négative des parties prenantes liée à de mauvaises performances en matière de développement durable et controverses (consommation excessive d'énergie, consommation d'eau inappropriée/excessive, locataires irresponsables, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des cadres contractuels et juridiques existants robustes (réglementation applicable aux commerçants, annexe environnementale dans les baux formalisant les obligations du locataire dans les centres commerciaux URW) ;</li> <li>• Utilisation d'outils de conformité pour détecter les problèmes potentiels ;</li> <li>• Communication active avec les locataires et les visiteurs (p. ex., réunions de développement durable avec les locataires, enquêtes de satisfaction, enquêtes de satisfaction de la clientèle sur la développement durable) ;</li> <li>• Les tendances de consommation se reflètent dans la composition des locataires, avec notamment une augmentation des alternatives durables dans les centres commerciaux URW ;</li> <li>• Le <i>Westfield Good Festival</i> annuel ou l'équivalent ;</li> <li>• Des initiatives menées en collaboration avec les locataires pour sensibiliser les visiteurs à l'impact environnemental et social des choix de consommation ;</li> <li>• Développement de preuves montrant la contribution du Groupe à la réponse/à la gestion des risques de développement durable auxquels sont confrontés les détaillants de manière pratique (par exemple, le gaspillage alimentaire, la collecte et le recyclage des textiles), ainsi qu'à travers le déploiement du <i>Sustainable Retail Index</i> ;</li> <li>• Mettre en œuvre des mises à jour annuelles des plans d'action de résilience communautaire des actifs ;</li> <li>• Suivre l'impact économique, social et environnemental des centres commerciaux URW par le biais d'une étude d'impact dédiée ;</li> <li>• Organiser des programmes de perfectionnement et des événements de recrutement (par exemple, <i>URW for Jobs</i>) dans nos actifs ; et</li> <li>• Travailler avec des partenaires spécialisés dans les programmes d'inclusion sociale et de santé, y compris le soutien aux organisations caritatives et aux ONG.</li> </ul>

### 6.2.2.C.2 RECRUTEMENT, RÉTENTION ET PLAN DE SUCCESSION

Compte tenu du marché très compétitif des talents (incluant les taux de chômage très bas dans certains marchés locaux), ainsi que de la nécessité de retenir les talents, URW peut être confronté à des risques importants liés au recrutement, à la rétention et à la succession des talents. Alignés sur la « Grande Démission » mondiale dans toutes les zones géographiques, industries et segments de marché, notre taux de rotation des effectifs et nos démissions ont atteint un niveau record pendant la période après la COVID-19.

Malgré les conditions concurrentielles du marché, le niveau de contrôle sur les démissions et les rétentions de talents clés reste élevé.

Le Groupe continue activement d'être à l'écoute des employés, de renforcer les éléments culturels forts, d'apporter des pivots critiques à l'engagement des employés et de positionner URW pour attirer et retenir les talents nécessaires à la réussite.

Le Groupe adapte le niveau de ses ressources à la redéfinition de ses priorités parmi les projets et à la simplification de ses processus, en tirant le meilleur parti du chiffre des départs naturels et des opportunités de recrutement.

#### Principaux facteurs de risque

- Incapacité à recruter des talents appropriés pour maintenir les capacités stratégiques ;
- Incapacité à retenir les salariés clés ; et
- Incapacité à établir et d'obtenir un plan de succession formel.

#### Principales mesures de gestion des risques

- Développement et soutien de la « marque employeur » d'URW en particulier avec une présence accrue sur les réseaux sociaux ;
- Mise en œuvre d'un système de *levelling* pour mieux soutenir l'évolution de carrière et assurer une rémunération équitable pour chaque rôle ;
- Renforcement du programme d'incitation à long terme pour accroître la rétention et l'attractivité ;
- Maintien de son programme d'études supérieures extrêmement efficace ;
- Surveillance de l'attrait continu des régimes de rémunération ;
- Partenariat avec les meilleurs cabinets de recrutement pour cartographier régulièrement les meilleurs talents externes ;
- Développement d'un solide programme de cooptation ;
- Enquêtes annuelles d'engagement pour concevoir et mettre en œuvre des plans d'action pertinents pour faire d'URW l'une des meilleures entreprises où travailler (*Best place to work*) ;
- Conception et mise en œuvre de politiques ambitieuses axées sur les personnes en matière de flexibilité entre travail et vie privée, de bien-être, de diversité et d'inclusion et d'environnement de travail durable ;
- Mise à disposition en permanence d'opportunités d'apprentissage et de développement (mobilité internationale, mobilité interfonctionnelle) ;
- Mise en place d'un processus d'évaluation des talents, dont des retours systématiques à 360° pour tous les salariés, en utilisant le même cadre et le même outil pour le Groupe ; et
- Déploiement d'un processus étendu de plan de succession mondial, afin d'identifier les successeurs potentiels pour tous les postes placés sous la supervision d'un membre de l'équipe dirigeante, tous les postes placés sous la supervision d'un Directeur Général régional, tous les chefs de fonctions clés et certains autres postes clés.

Pour plus d'informations relatives aux ressources humaines, se référer à la Section 3.2.3.A Effectifs propres du présent Document d'Enregistrement Universel.



## 6. 6.2 Principaux facteurs de risque

**6.2.2.D CATÉGORIE N° 4 : RISQUES LIÉS À LA SÛRETÉ, LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ****6.2.2.D.1 TERRORISME ET INCIDENT DE SÛRETÉ MAJEUR**

Le cœur de métier d'URW repose sur des actifs publics : 72 centres commerciaux dans 12 pays qui attirent plus de 900 millions de visiteurs par an. C'est la raison pour laquelle il est important que le Groupe maintienne un programme de sécurité et de sûreté approprié, pour accueillir les clients en toute sécurité tout en restant attractif. En outre, la marque « Westfield » a été déployée en Europe, ce qui renforce encore plus la nécessité de rester vigilant pour surveiller et atténuer le mieux possible les sujets de sécurité et de sûreté de façon générale. La marque mondiale, le statut emblématique de certains actifs, ainsi que la présence du Groupe dans des pays plus exposés augmentent le niveau de menaces sur les actifs du Groupe.

Les événements géopolitiques actuels pourraient potentiellement augmenter les niveaux de sécurité nationale dans les régions où le Groupe opère. Alors que la menace d'une attaque terroriste est la plus forte au Royaume-Uni et en Europe continentale, le risque d'un événement avec une personne munie d'une arme à feu (*active shooter*) semble plus probable aux États-Unis.

Les Jeux olympiques de 2024 à Paris constituent un enjeu majeur pour le Groupe. La visibilité accrue et l'attention internationale sur Paris créent à la fois des risques de réputation et des risques opérationnels, ainsi que des opportunités pour URW. Bien que cet événement soit local à Paris et dans des régions plus larges en France, l'impact potentiel sur le Groupe est mondial, malgré une activité modérée dans les actifs d'URW qui sont directement liés aux Jeux olympiques. Le Groupe cherche à maximiser et à tirer parti des opportunités que l'exposition mondiale créera.

## Principaux facteurs de risque

- Incapacité à élaborer et à mettre en œuvre un programme de sûreté qui :
  - (i) Cerne avec efficacité les menaces terroristes ou autres préoccupations majeures en matière de sécurité, dont un tireur (*active shooter*) ; et
  - (ii) Atténue l'impact d'un incident de sécurité majeur, y compris une attaque terroriste ou impliquant un tireur (*active shooter*) ; et
- Incapacité de développer et de mettre en œuvre un cadre efficace de gestion de crise pour le Groupe.

## Principales mesures de gestion des risques

- Organisation dédiée au niveau du Groupe pour les questions de sûreté et de gestion de crise (Comité de Sûreté et de gestion de crise du Groupe) ;
- Gouvernance et lignes directrices en termes de sûreté mondiale (y compris pour les projets de développement), politiques et procédures de sûreté mises en œuvre sur tous les sites, avec des mesures de sécurité physique et un contrôle d'accès appropriés ;
- Réseau de référents sûreté locaux pour gérer et harmoniser les pratiques du Groupe en fonction des réglementations locales ;
- Programme annuel de plan d'action en matière de sécurité pour identifier les plans d'action et inclure les exigences OPEX et CAPEX dans le plan d'affaires quinquennal ;
- Audits de sécurité externes et internes des mesures de sécurité du centre ;
- Audits de sécurité internes *deep-dives* des plus gros centres Westfield ;
- Interactions régulières avec les services antiterroristes, les services nationaux de renseignement et les forces de l'ordre locales pour rester averti des nouvelles menaces terroristes ou autres préoccupations en matière de sûreté ;
- Exercices de simulation d'attaque terroriste ou de tireurs (*active shooter*), dans les centres commerciaux, en collaboration avec les forces de l'ordre ;
- Processus global d'alerte/escalade des incidents ;
- Politique et cadre de gestion des crises mondiales, y compris les campagnes annuelles de formation et d'exercices de crise ; et
- La « *taskforce* olympique » a été mise en place pour gérer les risques liés à la sécurité et aux parties prenantes pour les Jeux olympiques de 2024 à Paris, et pour veiller à ce que les risques et les opportunités soient identifiés et gérés.

**6.2.2.D.2 HYGIÈNE, SANTÉ ET SÉCURITÉ (Y COMPRIS LA PANDÉMIE ET LES CATASTROPHES NATURELLES)**

En tant que propriétaire de biens immobiliers, URW a la responsabilité d'assurer la sécurité et le bien-être des clients, des commerçants et des salariés. Cela comprend également le maintien de protocoles appropriés de maintenance des bâtiments et des équipements afin de minimiser les risques de blessure ou de maladie, de protéger l'environnement et d'atténuer l'impact des événements imprévus sur les actifs et sur la continuité des activités.

Chaque pays où URW opère dispose d'un ensemble spécifique de lois et de réglementations en matière de santé et de sécurité. L'élaboration et la mise en œuvre d'un cadre de conformité efficace, la surveillance

Si un événement grave lié à la sûreté ou au terrorisme se produisait et entraînait des victimes, ou même des dommages matériels, URW pourrait subir des retombées négatives sur ses activités, ses résultats financiers, sa marque et sa réputation.

De par leur nature, et malgré les mesures mises en place par le Groupe de manière indépendante, et en étroite collaboration avec les forces de l'ordre dans tous les pays, les biens immobiliers du Groupe sont en théorie exposés à des actes de terrorisme et à des situations potentielles de tireurs fous qui peuvent avoir de graves conséquences. En outre, le climat économique actuel et la crise du coût de la vie pourraient donner lieu à des risques sociétaux locaux tels que l'augmentation de la violence, les manifestations, les émeutes ou les actions syndicales sur les actifs d'URW. Ces manifestations pourraient entraîner une réduction potentielle de la fréquentation et des impacts sur les opérations.

et le respect des lois et réglementations HSE (Hygiène, Sécurité et Environnement) nouvelles ou en évolution, et la garantie d'une conformité aux politiques du Groupe en matière de santé et de sécurité sont d'une importance capitale dans la gestion de ce risque. En Europe, URW y parvient principalement grâce à un audit réalisé par un tiers ayant une expertise en matière de santé et de sécurité, et aux États-Unis au moyen de ses équipes internes.

Dans certaines régions où le Groupe opère, le Groupe est fortement exposé à des catastrophes naturelles — par exemple, un tremblement de terre en Californie et des inondations aux Pays-Bas, et l'exposition aux événements naturels liés aux changements climatiques. Pour les biens potentiellement exposés aux catastrophes naturelles, des plans d'intervention d'urgence sont définis par les équipes de directions, avec l'appui des équipes régionales et centrales.

Les actifs opérationnels de l'URW étant des lieux ouverts au public en grand nombre, il existe un risque important d'exposition à des perturbations opérationnelles en cas de déclenchement d'une pandémie. Comme on l'a vu avec la COVID-19 en 2020 et 2021, cela peut entraîner la fermeture imposée par le gouvernement de nos centres et de nos actifs de congrès et d'expositions. Pendant les périodes de négociation

durant les pandémies (et les variants émergents), URW a dû s'assurer que les mesures sanitaires et de gestion appropriées étaient en place pour assurer la sécurité des employés, des commerçants et des clients dans nos actifs opérationnels, ainsi que de nos employés et visiteurs dans nos bureaux.

#### Principaux facteurs de risque

- Incapacité à mettre en œuvre des stratégies efficaces qui visent à minimiser, prévenir et atténuer les incidents relatifs à la sécurité des personnes ;
- Incapacité à mettre en œuvre des processus susceptibles d'atténuer et de gérer l'impact de toute catastrophe naturelle (tremblement de terre, inondation, événements naturels importants liés aux changements climatiques et autres risques non assurés) ;
- Blessures ou pertes de vies humaines dues au non-respect des règles sanitaires, de santé et de sécurité ; et
- Réponse insuffisante au déclenchement d'une épidémie.

#### Principales mesures de gestion des risques

##### Pour le portefeuille européen

- Audit annuel des actifs par un tiers pour vérifier la conformité aux lois et règlements en matière de santé et de sécurité ;
- Validation par des conseillers externes/fournisseurs externes qualifiés ayant une bonne connaissance des actifs et de la réglementation locale de la conformité réglementaire ;
- Le label *Safe and Healthy Places* décerné à tous les actifs du portefeuille européen par Bureau Veritas dans le cadre des audits annuels de santé et de sécurité démontre que des mesures appropriées sont en place pour rassurer les locataires et les clients ;
- Plan mondial d'intervention en cas de pandémie ; et
- Plan d'efficacité énergétique et plan d'intervention en cas de pénurie d'énergie ou de coupures de courant sélectives (pour assurer le niveau approprié de préparation/surveillance et de mesures de sécurité des personnes).

##### Pour le portefeuille américain

- Vérification que les procédures de santé et de sécurité des sous-traitants sont adaptées et que leurs collaborateurs possèdent les permis, les équipements et la formation adéquats ;
- Audit externe par Bureau Veritas (fournisseur tiers) avec l'aide d'épidémiologistes sur la base des dernières recommandations des autorités sanitaires ;
- Visites de routine par les directions dans leur centre, identification des conditions dangereuses et mise en œuvre de mesures de correction ;
- Entretien et inspection par des tiers de tout le matériel pertinent soumis à une réglementation particulière ;
- Processus de documentation interne pour justifier le respect des protocoles sanitaires ;
- Inspection régulière des systèmes de sécurité incendie, conformément aux règlements locaux en matière d'incendie. En l'absence de réglementation spécifique, les politiques de santé et de sécurité et de la construction incorporent des réglementations basées sur les bonnes pratiques sectorielles ; et
- Plan mondial d'intervention en cas de pandémie.

##### Catastrophes naturelles<sup>(1)</sup>

- Évaluation périodique des actifs européens et américains les plus exposés aux catastrophes naturelles (inondations côtières, crues soudaines, vagues de chaleur, tempêtes et tremblements de terre) pour valider les plans d'intervention ;
- Les actifs situés en France et en Espagne sont assurés dans la limite de leurs valeurs d'assurances conformément aux mécanismes d'assurance locaux ;
- Les actifs dans d'autres régions européennes sont couverts contre :
  - Tremblement de terre avec une limite de 100 M€ par pays et dans l'agrégat annuel ;
  - Tempête/ouragan avec une limite de 1 Md€ pour l'ensemble de l'année ; et
  - Inondation avec une limite de 100 M€ par pays et par an, sous-limitée à 80 M€ pour l'Allemagne et à 25 M€ pour les Pays-Bas - en raison de la limitation du marché de l'assurance (les ruptures de digues sont exclues, ce qui correspond à la pratique du marché) ;
- Les actifs américains sont couverts contre :
  - Les tremblements de terre avec une limite de 400 M\$ pour la Californie et de 250 M\$ pour le nord-ouest du Pacifique dans l'agrégat annuel (en raison des limitations du marché de l'assurance) ;
  - Tempête/ouragan avec une limite de 1 Md\$ pour l'ensemble de l'année ; et
  - Inondation avec une limite de 500 M\$ dans la limite du plafond annuel, sous-limité à 100 M\$ dans la limite du plafond annuel pour les inondations survenant dans les zones à risques élevés ;
- Révision périodique des plans de prévention/protection et d'atténuation des risques pour les actifs les plus exposés ; et
- Organisation chaque année, par chaque centre situé dans une zone de catastrophe naturelle, d'exercices de préparation aux situations d'urgence.

(1) Pour plus d'informations, se référer à la partie 6.3 Transfert des risques aux assureurs.

## 6. 6.2 Principaux facteurs de risque

### 6.2.2.E CATÉGORIE N° 5 : RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

#### 6.2.2.E.1 RÉGLEMENTATION ET CONFORMITÉ

Le Groupe URW opère dans des pays fortement réglementés. De plus, les activités d'URW obligent le Groupe à se conformer à de nombreuses lois et réglementations liées à ses activités, dans des domaines tels que l'activité locative, la gestion d'actifs et immobilière, les licences et permis divers, la construction et l'entretien, la santé et la sécurité, la confidentialité des données personnelles, les produits et marchés financiers, et les lois antitrust, ainsi qu'à certaines réglementations extraterritoriales. Ainsi, le risque de défaut de conformité aux lois et réglementations applicables peut donner lieu à des enquêtes réglementaires, se traduire par un impact négatif sur la réputation, et/ou entraîner des amendes, pénalités et/ou dommages et intérêts, aboutir à la perte d'une licence, et/ou déclencher tout autre type d'action en justice. Le Groupe URW opère également dans des pays de culture procédurière, où il est potentiellement exposé au risque de contentieux majeurs, incluant les recours collectifs.

La judiciarisation et l'évolution croissantes de la production législative et réglementaire crée une instabilité juridique et rend difficile la détection et l'anticipation des impacts directs ou indirects sur l'activité du Groupe, notamment en matière de développement durable (ex : taxonomie, système d'échange de quotas d'émission, communication extra-financière).

L'enjeu pour le Groupe est de pouvoir participer activement à l'élaboration de cette réglementation, afin de mettre en perspective la spécificité du secteur immobilier et les impacts potentiels, ainsi que de permettre l'émergence de nouvelles opportunités commerciales. En Europe, il s'agit de faire face à toute nouvelle exigence en termes de maîtrise des risques juridiques et réglementaires. La protection des actifs et

la préservation de leurs valeurs sont des enjeux réels dans un climat économique difficile et exacerbé par la situation sanitaire potentielle actuelle, ainsi que par l'environnement économique et géopolitique. Les gouvernements peuvent prendre des mesures pour atténuer l'impact sur les entreprises et les consommateurs - ces mesures ont des conséquences sur l'indexation et la perception des loyers. En outre, les réglementations et les obligations d'information en matière de développement durable sont de plus en plus strictes et diversifiées.

Dans le cadre de ses activités, le Groupe collecte et traite diverses données à caractère personnel de clients, employés, partenaires commerciaux et prestataires de services. Le Groupe est soumis à des réglementations sur la protection des données telles que le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD en Europe) dont les dispositions ont été interprétées par chaque État membre (p. ex : par des normes nationales ou par la jurisprudence élaborée par leurs autorités nationales). Dans le même temps, le Royaume-Uni (suite au *Brexit*) et certains États américains tels que la Californie, Washington ou l'Illinois ont mis en place leur propre réglementation en matière de protection des données. Le non-respect de la protection de ces données personnelles pourrait entraîner des amendes et des pénalités, ainsi qu'un impact négatif sur la réputation du Groupe.

URW exerce ses principales activités dans 12 pays et mène son activité immobilière avec de nombreux partenaires commerciaux, parties prenantes, et d'autres intermédiaires. En raison de la nature de ses activités commerciales et de ses relations avec ses partenaires commerciaux, ainsi que de l'étendue de sa présence géographique, URW est confronté à de nombreuses lois et réglementations internationales et nationales strictes en matière de lutte contre la corruption, le blanchiment d'argent et la fraude.

## Principaux facteurs de risque

- Non-conformité aux lois et réglementations aux niveaux gouvernemental, fédéral, étatique, provincial, régional ou sectoriel.

## Principales mesures de gestion des risques

- Déploiement de la politique juridique du Groupe : un ensemble de procédures internes et de formulaires standards visant à sécuriser le cadre contractuel, réduire l'exposition aux litiges pour protéger les intérêts du Groupe et assurer la conformité aux réglementations applicables ;
- Organisation de la Direction juridique autour de (i) 3 plateformes géographiques (Europe continentale, Royaume-Uni, États-Unis) et (ii) un soutien juridique au niveau du Groupe (droit des sociétés et boursier, protection des données et des marques) ;
- Formation complète des juristes sur les réglementations complexes ou nouvelles, afin de sensibiliser et de développer la courbe d'apprentissage à partir des litiges en cours ;
- Mises à jour constantes par des conseillers externes et des cabinets d'avocats sur les nouvelles lois et la jurisprudence récente sur des questions précises ;
- Vivier de juristes en interne spécialistes dans les juridictions dans lesquelles le Groupe opère qui recourent, en cas de besoin, à des avocats et des experts externes ; et
- Dialogue avec les diverses organisations professionnelles nationales, grâce auquel le Groupe s'efforce d'anticiper les initiatives législatives susceptibles d'avoir un impact sur son activité.

- Incapacité à détecter et anticiper les nouvelles réglementations (y compris les changements ou évolutions) ayant un impact (potentiel) sur le secteur du commerce de détail et/ou le Groupe.

- *Legal watch* et alertes par les cabinets d'avocats ;
- Ateliers de groupe sur la cartographie du Groupe/local co-animés par les départements Juridique et Affaires publiques ;
- Définition des priorités du Groupe/local, des échéances et des calendriers institutionnels pour développer et coordonner la stratégie ;
- Interaction avec les autres parties prenantes, les autorités publiques et les organisations professionnelles ; et
- Mise en place d'une organisation interne coordonnée pour détecter et traiter les nouvelles réglementations.

- Incapacité à prévenir ou atténuer l'impact négatif significatif de toute enquête réglementaire et/ou de tout litige : dans le cours normal de ses activités, processus de gestion des réclamations pour les projets de développement, procédures judiciaires, administratives, d'arbitrage et/ou réglementaires.

- Processus d'escalade hiérarchique ;
- Processus d'alerte interne pour informer le Directeur juridique du Groupe, *reporting* régulier sur les litiges significatifs (potentiels) et processus de remontée de l'information pour la stratégie en matière de litiges ;
- Processus de gestion des réclamations pour les projets de développement ;
- Ensemble de programmes internes de prévention pour se conformer aux principales réglementations applicables et revue d'efficacité réalisée de façon régulière ; et
- Politique sur les « perquisitions » pour toute enquête inattendue sur site.

- En tant que société internationale cotée en Bourse, URW est tenu de se conformer aux diverses réglementations et exigences des marchés/de la Bourse en matière de divulgation et de transparence complètes et appropriées, afin de fournir des informations claires, réelles et objectives.

- Le règlement sur les abus de marché relatif aux opérations d'initiés est détaillé dans la procédure URW des règles sur les opérations d'initiés, qui énonce les principes communs applicables à la qualification d'une information privilégiée, à la divulgation de cette information, aux interdictions de transactions sur titres pendant des périodes prédéfinies et aux obligations d'information pour les personnes désignées ; et
- Un Comité de communication du Groupe est chargé de qualifier l'information privilégiée, le cas échéant.

## 6. 6.3 Transfert des risques aux assureurs

### Principaux facteurs de risque

- Dans le cadre de ses activités, URW collecte et traite diverses données à caractère personnel relatives à des clients, des employés, des partenaires commerciaux et des prestataires de services. Le non-respect de la réglementation relative à la protection de ces données à caractère personnel peut entraîner des amendes et des pénalités, ainsi qu'un impact négatif sur la réputation d'URW.
- Non-respect des réglementations internationales/nationales de lutte contre la corruption et contre le trafic d'influence :
  - En tant qu'entreprise internationale, URW doit se conformer aux normes les plus élevées et aux réglementations anti-corruption telles que la loi Sapin II, la loi américaine sur les pratiques de corruption à l'étranger (FCPA) ou la loi britannique anticorruption (UKBA) ;
  - Non-respect des lois nationales/internationales de lutte contre le blanchiment d'argent ; et
  - Le non-respect de la lutte contre la corruption, le trafic d'influence, la lutte contre le blanchiment d'argent peuvent entraîner : des dommages matériels à la réputation ; des sanctions financières, administratives ou disciplinaires ; et peuvent avoir un impact négatif sur la confiance des investisseurs.

### Principales mesures de gestion des risques

- Élaboration et mise à jour par le Groupe d'un programme fiable et efficace de protection des données à caractère personnel, afin de se conformer au RGPD (UE) et aux réglementations en vigueur dans les pays où le Groupe opère, en particulier au Royaume-Uni et aux États-Unis ;
- Nomination d'un délégué à la protection des données du Groupe et création d'un réseau de délégués locaux à la protection des données dans certains pays ou de correspondants locaux pour la protection des données où le Groupe est présent, qui se réunissent tous les 2 mois au sein d'un comité dédié pour partager les meilleures pratiques du marché et suivre les initiatives du Groupe ;
- Processus organisationnels et techniques : politique sur la période de conservation, processus de notification de la violation des données, mise à jour de la politique de confidentialité des salariés, service de la sécurité informatique inclus dans le dispositif global ;
- Formation en ligne à l'échelle du Groupe sur le RGPD et la CCPA pour chaque salarié et formations spécifiques pour certaines populations du Groupe (*marketing*, informatique, RH) ;
- Signature de contrats de traitement de données avec les principaux fournisseurs de services de contrats informatiques ; et
- Mise en place des processus et tenue à jour du registre des activités de traitement.
- Un principe rigoureux de « tolérance zéro » basé sur un programme anti-corruption (PAC) efficace, applicable dans toutes les entités contrôlées par le Groupe<sup>(1)</sup>, conçu sur la base des 8 piliers de la loi française Sapin II. En outre, ce programme intègre les exigences des conventions internationales et des lois et réglementations nationales qui s'appliquent aux activités commerciales du Groupe ;
- Un système d'alerte (plateforme de recueil d'alerte externe et confidentielle) est mis à la disposition des employés et des prestataires ;
- Les interactions avec les partenaires commerciaux sont soumises à l'approbation préalable par une procédure de vérification (*Know Your Partner*) d'URW afin de garantir la conformité des tiers avec le PAC ;
- Formation en présentiel dédiée pour les départements les plus exposés et module de formation obligatoire, en ligne, accessible à tous les salariés d'URW qui décrit les principes généraux applicables en matière d'éthique de prévention de la corruption, des pots-de-vin et du trafic d'influence ;
- Mise en place par le Groupe d'une procédure de paiements sécurisés et formalisation des règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ;
- Sensibilisation tout au long de l'année des directions du Groupe aux scénarios de fraude illustrés par des faits réels ; et
- En cas de tentative de fraude, le Directeur Groupe de la Conformité envoie systématiquement un courriel descriptif de la tentative à l'ensemble des personnes concernées dans lequel il rappelle les mesures préventives à adopter.

## 6.3 TRANSFERT DES RISQUES AUX ASSUREURS

URW est assuré par des programmes d'assurance qui sont souscrits auprès de grandes sociétés d'assurance opérant dans différents marchés de l'assurance (l'Europe, les États-Unis et le Royaume-Uni notamment).

Ces programmes sont pilotés par la Direction des assurances du Groupe, en partenariat avec les équipes locales et les courtiers en assurances.

Au titre des programmes d'assurance dommages aux biens et terrorisme, les actifs immobiliers du Groupe sont pour la plupart assurés, en valeur de reconstruction à neuf, et pour les pertes de loyers et les pertes d'exploitation, sous réserve de limites d'assurances significatives pour les événements naturels en raison des capacités d'assurance limitées sur le marché de l'assurance (veuillez consulter le tableau ci-dessous pour plus d'informations). Les valeurs de reconstruction sont régulièrement évaluées par des experts internes ou externes.

Conformément aux pratiques du marché de l'assurance, le programme d'assurance dommages aux biens nécessite des dommages matériels garantis pour déclencher une couverture des pertes financières ou des pertes d'exploitation. Dans le cadre légal et contractuel actuel, les pertes financières consécutives à la pandémie ne sont pas garanties et demeurent inassurables en l'absence de solution disponible sur le marché de l'assurance.

Les actifs situés en France, en Espagne et au Royaume-Uni sont assurés contre les actes de terrorisme conformément aux mécanismes d'assurance nationale (*Gareat* en France, *Consorcio de Compensación de Seguros* en Espagne et *Pool Re* au Royaume-Uni). Les actifs situés dans les autres pays sont assurés contre les actes de terrorisme dans le cadre d'un programme spécifique dont le plafond total par sinistre est calculé en fonction de l'actif dont la valeur assurée est la plus élevée sur la base du coût de reconstruction et des pertes de loyers.

URW a aussi souscrit un programme d'assurance de responsabilité civile le garantissant des conséquences pécuniaires de ses responsabilités à l'égard de tiers.

(1) À l'exception de Viparis qui a mis en place un PAC spécifique en conformité avec les dispositions de la loi Sapin II.

Type d'assurance	Garanties et principales limites d'assurances (basées sur les programmes d'assurance souscrits par Le Groupe en 2023)
Dommmages aux biens et pertes de loyers/pertes d'exploitation et terrorisme.	<p>Couverture : assurance tous risques (soumise à certaines exclusions) et terrorisme.</p> <p>Base d'indemnisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coûts de reconstruction des immeubles, coûts de remplacement du matériel ; et</li> <li>• Pertes de loyers et d'exploitation avec une période d'indemnisation d'une durée comprise entre 12 et 60 mois selon l'actif concerné.</li> </ul> <p>Plafonds d'indemnisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Europe continentale : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tremblements de terre : 100 M€ par pays dans la limite du plafond annuel ;</li> <li>– Inondations : 100 M€ par pays dans la limite du plafond annuel, dont 80 M€ dans la limite du plafond annuel pour l'Allemagne et les Pays-Bas, sous-limitée à 25 M€ pour les Pays-Bas (conformément aux pratiques de marché, les ruptures de digues sont exclues) ;</li> <li>– Les sous-limites mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux actifs situés dans des pays dotés de dispositifs d'assurance obligatoires à l'échelle nationale : régime catastrophes naturelles en France et <i>Consortio de Compensación de Seguros</i> en Espagne ; et</li> <li>– Terrorisme : 900 M€ par sinistre, couvrant les dommages matériels et les pertes de loyer/ pertes d'exploitation suite à une attaque terroriste, sauf pour les actifs français et espagnols qui sont assurés pour leur valeur totale grâce au <i>Gareat</i> en France et au <i>Consortio de Compensación de Seguros</i> en Espagne.</li> </ul> </li> <li>• Royaume-Uni : les limites par sinistre sont calculées en fonction des valeurs déclarées et couvrent les dommages matériels et les pertes de loyer/pertes d'exploitation, y compris du fait d'attaques terroristes (risque assuré auprès de <i>Pool Re</i>). Ce programme inclut des sous-limites spécifiques.</li> <li>• États-Unis : limite de 1,35 Md\$ par sinistre, couvrant les dommages matériels et les pertes de loyer/pertes d'exploitation, y compris les attaques terroristes. Ce programme inclut des sous-limites spécifiques, notamment pour les risques de catastrophes naturelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tremblements de terre : la sous-limite prévue par le programme global pour les tremblements de terre est de 500 M\$ par sinistre et par année d'assurance, sous réserve des sous-limites complémentaires ;</li> <li>– Sous-limite de 400 M\$ pour les tremblements de terre en Californie : cette limite vaut pour tous les sites de Californie. Une franchise par site sinistré de 5 % des valeurs d'assurance s'applique ;</li> <li>– Sous-limite de 250 M\$ pour les tremblements de terre survenant dans la région du nord-ouest du Pacifique : cette limite s'applique au site de <i>SouthCenter</i> situé à Tukwila, dans l'État de Washington. Une franchise par site sinistré de 3 % des valeurs d'assurance s'applique ;</li> <li>– Tempêtes/ouragans : 1 Md\$ dans la limite du plafond annuel. Une franchise de 50 000 \$ par sinistre s'applique ;</li> <li>– Feux de forêt : limite de 1 Md\$ dans l'agrégat annuel. Une franchise de 50 000 \$ par sinistre serait applicable ; et</li> <li>– Inondations : sous-limite de 500 M\$ dans la limite du plafond annuel, sous-limité à 100 M\$ dans la limite du plafond annuel pour les inondations survenant dans les zones à risques élevés. Une franchise de 500 000 \$ par sinistre pour les biens situés dans des zones inondables serait applicable.</li> </ul> </li> </ul> <p>Aux États-Unis en particulier, mais de manière non exclusive, la concentration de biens immobiliers dans la même région, le risque élevé de catastrophes naturelles et la capacité limitée des assureurs à couvrir ces risques contraint URW à conserver une grande partie de ces risques qui ne peut être assurée.</p>
Responsabilité civile exploitation.	Couverture : tous risques (sous réserve de certaines restrictions) pour les préjudices causés aux tiers. Ce programme inclut des sous-limites de garantie, par exemple pour les recours en responsabilité suite à un acte de terrorisme.
Responsabilité environnementale.	Couverture des préjudices causés à des tiers du fait d'une pollution accidentelle ou graduelle.

Les principaux projets de construction et les travaux de rénovation des immeubles sont couverts par des polices d'assurance tous risques chantier pour leur valeur totale de reconstruction. Les vices de construction sont couverts par des polices dommages-ouvrage en France, par des polices *Inherent Defect* pour la plupart des grands projets de construction ou d'extension en Europe continentale, ou par les garanties des constructeurs aux États-Unis et au Royaume-Uni.

Le Groupe n'a subi aucune perte significative non assurée en 2023.

Fin 2023, les programmes d'assurance du Groupe ont été renégociés afin de couvrir l'ensemble du portefeuille, et placés sur les marchés européens, au Royaume-Uni et aux États-Unis principalement, et ce à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Le montant des primes d'assurances 2023 s'élève à 50,7 M€<sup>(1)</sup>, hors primes d'assurance construction. La plupart de ces primes a été facturée à des tiers (notamment copropriétaires, locataires, etc.).

(1) Pour les assurances gérées directement par Le Groupe URW, hors primes refacturées par des tiers.

# CHAPITRE 7

## INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ, L'ACTIONNARIAT ET LE CAPITAL SOCIAL

<b>7.1</b>	<b>INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ</b>	<b>499</b>
7.1.1	Informations générales	499
7.1.2	Forme juridique et législation applicable	499
<b>7.2</b>	<b>CAPITAL SOCIAL ET AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL</b>	<b>499</b>
7.2.1	Capital social – forme des actions	499
7.2.2	Titres donnant accès au capital	499
7.2.3	Évolution du capital social d'Unibail-Rodamco-Westfield SE depuis 5 ans	500
<b>7.3</b>	<b>PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS</b>	<b>501</b>
7.3.1	Autorisation de rachat d'actions	501
7.3.2	Bilan de l'utilisation de l'autorisation de rachat d'actions et information sur les transactions réalisées au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023	501
7.3.3	Situation au 31 décembre 2023	501
<b>7.4</b>	<b>INFORMATIONS SUR L'ACTIONNARIAT</b>	<b>502</b>
7.4.1	Répartition du capital et des droits de vote	502
7.4.2	Informations sur les franchissements de seuils notifiés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2023	503
7.4.3	Actionnaires détenant un nombre d'actions ou de droits de vote représentant 5 % ou plus du nombre total d'actions ou de droits de vote	504
7.4.4	Pacte d'actionnaires	504
<b>7.5</b>	<b>AUTORISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>505</b>
<b>7.6</b>	<b>STATUTS DE LA SOCIÉTÉ ET RÈGLEMENTS INTÉRIEURS</b>	<b>507</b>
7.6.1	Objet social (Article 2 des statuts)	507
7.6.2	Principe des Actions Jumelées (Article 6 des statuts)	507
7.6.3	Régime SIIC	507
7.6.4	Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions	507
7.6.5	Organes de gestion et de direction (Articles 10 à 16 des statuts)	508
7.6.6	Assemblées générales (Articles 18 et 19 des statuts)	510
7.6.7	Répartition statutaire des bénéfices (Article 21 des statuts)	510
7.6.8	Franchissement de seuils statutaires et inscription au nominatif (Articles 9 et 9 bis des statuts)	510
<b>7.7</b>	<b>PRISE DE PARTICIPATION DE LA SOCIÉTÉ HORS DU GROUPE UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD</b>	<b>511</b>
<b>7.8</b>	<b>ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D' AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D' OFFRE AU PUBLIC</b>	<b>511</b>



## 7.1 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ

### 7.1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société a pour dénomination sociale Unibail-Rodamco-Westfield SE et pour sigle « URW SE ». La Société a été constituée le 23 juillet 1968 pour une durée de 99 ans, soit jusqu'au 22 juillet 2067.

Son siège social est situé au 7, place du Chancelier Adenauer – 75016 Paris (France) et elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 682 024 096.

Son code LEI est le 969500SHQITWXSIS7N89.

Son exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

Les informations relatives à la Société sont disponibles sur son site internet : [www.urw.com](http://www.urw.com).

Le contenu du site internet ne fait pas partie intégrante du présent Document d'Enregistrement Universel, de tout prospectus ou de tout document qui en ferait référence à moins que certaines des informations n'y soient incorporées expressément par renvoi.

### 7.1.2 FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE

Initialement constituée sous la forme de société anonyme à Conseil d'administration, la Société a été transformée le 21 mai 2007 en société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, puis, le 14 mai 2009, en Société Européenne à Directoire et Conseil de surveillance régie par les dispositions du Règlement (CE) n°2157/2001 du Conseil du 8 octobre 2001 applicables aux sociétés européennes et par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

## 7.2 CAPITAL SOCIAL ET AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

### 7.2.1 CAPITAL SOCIAL – FORME DES ACTIONS

Au 31 décembre 2023, le capital social de la Société s'élève à 695 206 955 euros divisé en 139 041 391 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées. Sous réserve des dispositions de l'article 9 des statuts, les actions sont, au choix de l'actionnaire, au nominatif ou au porteur.

- Actions Jumelées

En juin 2018, les actions de la Société ont été jumelées avec les actions de catégorie A de la société Unibail-Rodamco-Westfield N.V. (ci-après ensemble, les « Actions Jumelées »), une société anonyme (*naamloze vennootschap*) de droit néerlandais, dont le siège social est situé à Amsterdam, Pays-Bas et immatriculée auprès du registre de commerce néerlandais sous le numéro 70898618.

Pour plus de détails sur les Actions Jumelées, se référer à l'article 6 des statuts de la Société ou à la Section 7.6.2.

- CDI (*CHESS DEPOSITARY INTERESTS*)

Les CDI désignent les certificats de dépôt australiens CHES (clearing house electronic subregister system) qui représentent la détention économique (*beneficial ownership*) de leurs porteurs dans les Actions Jumelées inscrites au nom ou pour le compte de CDN (*CHESS Depository Nominees Pty Limited*, une filiale de l'*Australian Securities Exchange (ASX)*). Les CDI sont admis aux négociations sur le marché réglementé australien (ASX).

Vingt CDI représentent collectivement un intérêt économique (*beneficial interest*) dans une Action Jumelée. CDN permet aux porteurs de CDI d'exercer<sup>(1)</sup> les droits de vote attachés aux Actions Jumelées.

Les CDI peuvent être convertis à tout moment en Actions Jumelées, et inversement.

Au 31 décembre 2023, 135 577 220 CDI (correspondant à 6 778 861 Actions Jumelées) étaient en circulation, soit 4,88 % du capital social.

### 7.2.2 TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Les titres donnant accès au capital de la Société sont décrits ci-après.

#### 7.2.2.A ACTIONS DE PERFORMANCE ET STOCK-OPTIONS DE PERFORMANCE

Le plan de rémunération long terme de la Société conjugue deux éléments de rémunération en Actions Jumelées : les Actions de Performance, majoritairement, et les *Stock-Options* de Performance, en quantité plus limitée. Il est destiné à renforcer l'engagement des bénéficiaires dans leur contribution à la performance du Groupe (voir Section 2.3.4).

Au 31 décembre 2023, le nombre d'Actions Jumelées potentielles à émettre théoriquement après prise en compte des radiations (en prenant pour hypothèse l'atteinte des conditions de performance et de présence et en dehors de toutes radiations qui pourraient intervenir en cours de plan) représente 1,00 % du capital totalement dilué au titre des Actions de Performance, 0,09 % du capital totalement dilué au titre des Actions de Fidélisation et 2,74 % du capital totalement dilué au titre des *Stock-Options* de Performance.

#### 7.2.2.B AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Néant.

(1) Le porteur de CDI pourra soit (i) demander à CDN de voter dans un sens particulier, soit (ii) demander à ce que CDN lui donne pouvoir afin d'aller voter directement lors de l'Assemblée Générale.



## 7. 7.2 Capital social et autres titres donnant accès au capital

**7.2.3 ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL D'UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE DEPUIS 5 ANS**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le capital social de la Société a évolué comme suit :

	Date	Mouvement sur le capital	Nombre d'actions émises	Nombre d'actions	Montant du capital	Prime liée à l'opération
2019	31/03/2019	Création d'AP (Plan RVLT 2015)	8 340	138 296 941	691 484 705 €	0,00 €
	31/03/2019	Levée de SO (Plan RVLT 2012)	8 713	138 305 654	691 528 270 €	1 152 586,09 €
	30/04/2019	Création d'AP (Plan RVLT 2016)	18 432	138 324 086	691 620 430 €	0,00 €
	30/04/2019	Augmentation de capital réservée aux salariés	47 337	138 371 423	691 857 115 €	4 988 961,42 €
	08/07/2019	Remboursement d'ORA	131	138 371 554	691 857 770 €	0,00 €
	08/07/2019	Remboursement d'ORA	7 051	138 378 605	691 893 025 €	0,00 €
	2020	31/03/2020	Création d'AP (Plan RVLT 2017)	14 235	138 392 840	691 964 200 €
04/06/2020		Création d'AP (Plan RVLT 2016)	10 395	138 403 385	692 016 175 €	0,00 €
04/06/2020		Augmentation de capital réservée aux salariés	69 150	138 472 385	692 361 925 €	2 503 435,89 €
2021	31/03/2021	Création d'AP (Plans RVLT 2017-2018)	23 990	138 496 375	692 481 875 €	0,00 €
	24/06/2021	Création d'AP (Plan RVLT SI* 2018)	23 986	138 520 361	692 601 805 €	0,00 €
	24/06/2021	Augmentation de capital réservée aux salariés	74 055	138 594 416	692 972 080 €	3 191 029,95 €
2022	07/03/2022	Création d'AP (Plan RVLT 2018)	9 410	138 603 826	693 019 130 €	0,00 €
	21/03/2022	Création d'AP (Plan RVLT 2019)	50 092	138 653 918	693 269 590 €	0,00 €
	29/04/2022	Augmentation de capital réservée aux salariés	105 741	138 759 659	693 798 295 €	4 041 421,02 €
	25/05/2022	Création d'AP (Plan RVLT SI* 2019)	7 429	138 767 088	693 835 440 €	0,00 €
2023	22/03/2023	Création d'AP (Plan RVLT 2020)	143 311	138 910 399	694 551 995 €	0,00 €
	22/03/2023	Création d'AP (Plan RVLT 2021)	1 698	138 912 097	694 560 485 €	0,00 €
	04/05/2023	Augmentation de capital réservée aux salariés	128 408	139 040 505	695 202 525 €	4 467 314,32 €
	13/09/2023	Création d'AP (Plan RVLT SI* 2022-2023)	886	139 041 391	695 206 955 €	0,00 €

Les augmentations de capital liées aux levées de *Stock-Options* de Performance (SO), aux créations d'Actions de Performance (AP), aux annulations d'actions et aux remboursements d'Obligations Remboursables en Actions (ORA) sont constatées par décision du Directoire.

\* RVLT SI : Actions de Performance additionnelles liées au succès de l'intégration de Westfield attribuées en 2018.

## 7.3 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

### 7.3.1 AUTORISATION DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Mixte du 11 mai 2023 (vingt-troisième résolution) a autorisé le Directoire, en application des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce et dans le respect du Règlement n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil européen du 16 avril 2014 sur les abus de marché, pendant une période de 18 mois, à faire racheter par la Société ses propres actions, dans la limite légale de 10 % du nombre total d'actions existantes, ajusté de toute modification survenue sur le capital social pendant la période d'autorisation, avec pour objectifs :

- (i) L'annulation de tout ou partie des actions de la Société ainsi rachetées, dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et sous réserve d'une autorisation en vigueur de réduire le capital social donnée par l'Assemblée Générale ;
- (ii) De disposer d'actions de la Société afin de les remettre à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues ou permises par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes, de plans d'actionnariat ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises (ou plan assimilé) au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;
- (iii) De disposer d'actions de la Société afin de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- (iv) D'animer le marché ou la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité ; et
- (v) La mise en œuvre de toute nouvelle pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers et, plus généralement la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Le prix maximum d'achat a été fixé à 110 euros hors frais par Action Jumelée sur la base d'une valeur nominale de 5 euros. Le montant maximal consacré au programme de rachat d'actions est de 1,5 milliard d'euros.

Cette autorisation n'est pas utilisable par le Directoire en période d'offre publique.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30 AVRIL 2024

À l'Assemblée Générale du 30 avril 2024, le Directoire proposera aux actionnaires de renouveler cette autorisation pour une période de 18 mois dans les termes et conditions suivants, et en application de l'article L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, soit un prix maximum d'achat de 110 euros hors frais sur la base d'une valeur nominale de 5 euros. Sur la base du capital social au 31 décembre 2023 (soit 139 041 391 actions), le montant maximal consacré au rachat des actions propres ne pourra excéder 1,5 milliard d'euros.

Cette nouvelle autorisation, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 avril 2024, annulerait et remplacerait l'autorisation accordée le 11 mai 2023. Elle ne serait pas utilisable par le Directoire en période d'offre publique.

### 7.3.2 BILAN DE L'UTILISATION DE L'AUTORISATION DE RACHAT D'ACTIONS ET INFORMATION SUR LES TRANSACTIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2023

La Société n'a procédé à l'acquisition d'aucune action propre au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023. La Société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de la mise en œuvre de son programme de rachat.

### 7.3.3 SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la Société ne détient pas d'action propre.

## 7. 7.4 Informations sur l'actionariat

**7.4 INFORMATIONS SUR L'ACTIONNARIAT****7.4.1 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE**

Au 31 décembre 2023, le capital social de la Société est composé de 139 041 391 actions ordinaires d'une valeur nominale de 5 euros entièrement libérées. À chaque action est attaché un droit de vote simple, conformément au principe « une action, un vote ».

L'actionariat de la Société a évolué comme suit au cours des 3 derniers exercices :

Actionariat	Situation au 31/12/2021			Situation au 31/12/2022			Situation au 31/12/2023		
	Nombre d'actions	% du capital	% de droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% de droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% de droits de vote
Sociétés contrôlées par M. Xavier Niel (Rock Investment et NJJ Holding) <sup>(1)</sup>	20 294 670	14,64	14,64	20 286 422	14,62	14,62	20 286 422	14,59	14,59
Mandataires sociaux <sup>(2)</sup>	204 508	0,15	0,15	212 311	0,15	0,15	127 011	0,09	0,09
Plan d'Épargne Entreprise <sup>(3)</sup>	442 088	0,32	0,32	518 907	0,37	0,37	598 985	0,43	0,43
Autres actionnaires	117 653 150	84,89	84,89	117 749 448	84,85	84,85	118 028 973	84,89	84,89
<b>Total</b>	<b>138 594 416</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>138 767 088</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>139 041 391</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

(1) Le nombre d'actions de M. Xavier Niel ne prennent pas en compte les actions détenues par assimilation tel que notifiées dans les déclarations de franchissements de seuil.

(2) Les dirigeants mandataires sociaux visent les 5 membres composant le Directoire. Le montant ne prend pas en compte les parts détenues par les mandataires sociaux dans le Plan d'Épargne Entreprise.

(3) Sont incluses les parts souscrites par les membres du Directoire dans le Plan d'Épargne Entreprise de la Société.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, il n'y a pas eu de variation significative du capital social.

## 7.4.2 INFORMATIONS SUR LES FRANCHISSEMENTS DE SEUILS NOTIFIÉS DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

Les franchisements de seuils légaux notifiés antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2023 sont disponibles sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») et les franchisements de seuils notifiés à la Société, au siège social de la Société.

En complément des seuils prévus à l'article 9 *bis* des statuts de la Société, soit toute fraction égale ou supérieure à 2 % (ou un multiple de ce pourcentage) du nombre total des actions ou des droits de la Société (voir Section 7.6.8), et aux termes de l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus du vingtième (5 %), du dixième (10 %), des trois vingtièmes (15 %), du cinquième (20 %), du quart (25 %), des trois dixièmes (30 %), du tiers (1/3), de la moitié (50 %), des deux tiers (2/3), des dix-huit vingtièmes (90 %)

Au 29 février 2024, sur la base des franchisements de seuils légaux et statutaires notifiés par les actionnaires à la Société et/ou à l'AMF, sont recensées, ci-après, les déclarations reçues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

ou des dix-neuf vingtièmes (95 %) du capital social ou des droits de vote, informe la Société et l'AMF, au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de Bourse suivant le jour du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. Cette information est également donnée dans les mêmes délais lorsque la participation en capital social ou en droits de vote devient inférieure aux seuils mentionnés ci-dessus.

À défaut, l'actionnaire est privé des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant (article L. 233-14 alinéas 1 et 2 du Code de commerce).

Un formulaire type de déclaration de franchissement de seuils légaux est disponible sur le site internet de l'AMF.

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital social	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Perpetual (notifié le 12/01/2023 – franchissement à la baisse)	n/c <sup>(1)</sup>	1,99	n/c <sup>(1)</sup>	1,99
Caisse des dépôts (notifié le 17/01/2023 – franchissement à la hausse)	3 032 468	2,18	3 032 468	2,18
Société Générale (notifié le 18/01/2023 – franchissement à la baisse)	16 554 487	11,93	16 554 487	11,93
Société Générale (notifié le 18/01/2023 – franchissement à la hausse)	16 763 305	12,08	16 763 305	12,08
Société Générale (notifié le 18/01/2023 – franchissement à la baisse)	16 650 107	11,99	16 650 107	11,99
Société Générale (notifié le 31/01/2023 – franchissement à la hausse)	16 719 133	12,05	16 719 133	12,05
Société Générale (notifié le 31/01/2023 – franchissement à la baisse)	14 499 239	10,45	14 499 239	10,45
Société Générale (notifié le 21/02/2023 – franchissement à la hausse)	16 709 264	12,04	16 709 264	12,04
Société Générale (notifié le 21/02/2023 – franchissement à la baisse)	15 038 171	10,84	15 038 171	10,84
Société Générale (notifié le 13/03/2023 – franchissement à la baisse)	13 370 181	9,63	13 370 181	9,63
Société Générale (notifié le 17/03/2023 – franchissement à la hausse)	14 241 636	10,26	14 241 636	10,26
Caisse des dépôts (notifié le 20/03/2023 – franchissement à la baisse)	2 040 556	1,47	2 040 556	1,47
Citigroup Inc. (notifié le 24/03/2023 – franchissement à la hausse)	2 911 264	2,10	2 911 264	2,10
Citigroup Inc. (notifié le 29/03/2023 – franchissement à la baisse)	1 971 620	1,42	1 971 620	1,42
Société Générale (notifié le 20/04/2023 – franchissement à la hausse)	16 929 117	12,19	16 929 117	12,19
NJJ Holding (notifié le 28/04/2023 – franchissement à la hausse)	n/c <sup>(1)</sup>	28,00	n/c <sup>(1)</sup>	28,00
Amundi (notifié le 17/05/2023 – franchissement à la baisse)	2 770 983	1,99	2 770 983	1,99
Société Générale (notifié le 22/05/2023 – franchissement à la baisse)	16 580 111	11,94	16 580 111	11,94
Société Générale (notifié le 22/05/2023 – franchissement à la hausse)	17 246 428	12,42	17 246 428	12,42
BlackRock (notifié le 27/06/2023 – franchissement à la hausse)	11 078 193	7,97	11 078 193	7,97
BlackRock (notifié le 29/06/2023 – franchissement à la hausse)	11 426 466	8,22	11 426 466	8,22
BlackRock (notifié le 10/07/2023 – franchissement à la hausse)	11 022 788	7,93	11 022 788	7,93
Norges bank Investment Management (notifié le 21/07/2023 – franchissement à la baisse)	5 180 734	3,73	5 180 734	3,73
Norges bank Investment Management (notifié le 31/07/2023 – franchissement à la baisse)	2 766 841	1,99	2 766 841	1,99
Société Générale (notifié le 09/10/2023 – franchissement à la baisse)	16 672 147	11,99	16 672 147	11,99
Zürcher Kantonalbank (notifié le 13/10/2023 – franchissement à la hausse)	2 799 669	2,01	2 799 669	2,01
Zürcher Kantonalbank (notifié le 18/10/2023 – franchissement à la baisse)	1 996 589	1,44	1 996 589	1,44
Zürcher Kantonalbank (notifié le 27/10/2023 – franchissement à la hausse)	2 609 881	1,88	2 609 881	1,88
Société Générale (notifié le 26/10/2023 – franchissement à la hausse)	16 845 540	12,12	16 845 540	12,12
Société Générale (notifié le 30/10/2023 – franchissement à la baisse)	16 622 576	11,96	16 622 576	11,96
Société Générale (notifié le 06/11/2023 – franchissement à la hausse)	16 764 823	12,06	16 764 823	12,06
Société Générale (notifié le 06/11/2023 – franchissement à la baisse)	16 619 359	11,95	16 619 359	11,95
Cohen & Steers Inc. (notifié le 01/12/2023 – franchissement à la hausse)	2 784 811	1,23	2 784 811	1,23
Société Générale (notifié le 13/12/2023 – franchissement à la hausse)	16 690 810	12,00	16 690 810	12,00
Société Générale (notifié le 13/12/2023 – franchissement à la baisse)	16 650 111	11,97	16 650 111	11,97
Société Générale (notifié le 13/12/2023 – franchissement à la hausse)	16 713 803	12,02	16 713 803	12,02
Société Générale (notifié le 19/12/2023 – franchissement à la baisse)	15 674 565	11,27	15 674 565	11,27
Resolution Capital Limited (notifié le 31/01/2024 – franchissement à la hausse)	2 970 237	2,00	2 970 237	2,00
Amundi (notifié le 19/02/2024 – franchissement à la hausse)	2 793 928	2,00	2 793 928	2,00

(1) Non communiqué.

## 7. 7.4 Informations sur l'actionariat

**7.4.3 ACTIONNAIRES DÉTENANT UN NOMBRE D' ACTIONS OU DE DROITS DE VOTE REPRÉSENTANT 5 % OU PLUS DU NOMBRE TOTAL D' ACTIONS OU DE DROITS DE VOTE**

Au 29 février 2024, conformément aux déclarations de franchissement de seuils, les actionnaires détenant un nombre d'actions ou de droits de vote représentant 5 % ou plus du nombre total d'actions ou de droits de vote de la Société (incluant les instruments financiers) sont les suivants :

Actionnaire	Nombre d'actions incluant les instruments dérivés ayant pour sous-jacent l'Action Jumelée URW	% du capital incluant les instruments dérivés ayant pour sous-jacent l'Action Jumelée URW	Nombre de droits de vote incluant les instruments dérivés ayant pour sous-jacent l'Action Jumelée URW	% de droits de vote incluant les instruments dérivés ayant pour sous-jacent l'Action Jumelée URW
NJJ Holding <sup>(1)</sup>	n/c <sup>(2)</sup>	28,00	n/c <sup>(2)</sup>	28,00
Société Générale	15 674 565	11,27	15 674 565	11,27
BlackRock Inc.	11 022 788	7,93	11 022 788	7,93

(1) Comprend les actions effectivement détenues et les actions détenues par assimilation.

(2) Non communiqué.

**7.4.4 PACTE D'ACTIONNAIRES**

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de pacte d'actionnaires, ni de personne ou groupe de personnes exerçant ou pouvant exercer un contrôle sur la Société.

## 7.5 AUTORISATIONS FINANCIÈRES

Conformément à l'article L. 225-37-4 sur renvoi de l'article L. 225-68 du Code de commerce, le tableau suivant récapitule l'utilisation, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023, des délégations relatives aux augmentations de capital en cours de validité accordées par les assemblées générales. Toutes les autorisations financières approuvées par l'Assemblée Générale du 12 mai 2021 ou par l'Assemblée Générale du 11 mai 2022 concernant les augmentations de capital étaient en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Tout ou partie de ces autorisations ont été privées d'effet (en gris dans le tableau) et remplacées par des nouvelles autorisations données par l'Assemblée Générale du 11 mai 2023.

Nature de l'autorisation <sup>(1)</sup>	Date de l'Assemblée Générale <sup>(4)</sup> et résolution	Échéance de l'autorisation	Montant	Catégories de bénéficiaires	Conditions et modalités d'émission	Montants utilisés <sup>(5)</sup>	Montant restant à utiliser au 31/12/2023 <sup>(6)</sup>
Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières avec DPS <sup>(3)</sup>	12/05/2021 Résolution n°20 (durée : 26 mois)	12/07/2023	100 000 000 € en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 2 000 000 000 € en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance <sup>(2)</sup>	Actionnaires	Délégation au Directoire à l'effet d'arrêter le montant et les modalités	0	Remplacée par l'autorisation approuvée par l'Assemblée Générale du 11 mai 2023 (résolution n°25)
	11/05/2023 Résolution n°25 (durée : 26 mois)	11/07/2025				0	Totalité de l'autorisation
Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières sans DPS <sup>(3)</sup> par voie d'offre au public	12/05/2021 Résolution n°21 (durée : 26 mois)	12/07/2023	68 000 000 € en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 2 000 000 000 € en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance <sup>(2)</sup>	Certains actionnaires et/ou tiers	Délégation au Directoire à l'effet d'arrêter le montant et les modalités : suppression du DPS <sup>(3)</sup>	0	Remplacée par l'autorisation approuvée par l'Assemblée Générale du 11 mai 2023 (résolution n°26)
	11/05/2023 Résolution n°26 (durée : 26 mois)	11/07/2025				0	Totalité de l'autorisation
Augmentation du nombre de titres ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS <sup>(3)</sup>	12/05/2021 Résolution n°22 (durée : 26 mois)	12/07/2023	Seuil maximum de 15 % de l'émission initiale et dans la limite du plafond fixé pour l'émission initiale de titres ou valeurs mobilières <sup>(2)</sup>	Bénéficiaires de l'opération	Délégation au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres et/ou valeurs mobilières selon les mêmes modalités et conditions que celles retenues pour l'émission initiale	0	Remplacée par l'autorisation approuvée par l'Assemblée Générale du 11 mai 2023 (résolution n°27)
	11/05/2023 Résolution n°27 (durée : 26 mois)	11/07/2025				0	Totalité de l'autorisation

(1) Pour plus de précisions, se reporter au texte des résolutions.

(2) Plafonds : le montant nominal global maximum des augmentations de capital est fixé à 150 millions d'euros ; le montant nominal global maximum des titres de créance est fixé à 2 milliards d'euros.

(3) Droit préférentiel de souscription.

(4) Les autorisations/délégations accordées lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2023 privent d'effet à compter de cette même date, à hauteur de la partie non encore utilisée, toute délégation de compétence antérieure donnée au Directoire ayant le même objet.

(5) Nombre d'Actions de Performance, d'obligations ou de Stock-Options de Performance créées/souscrites ou attribuées.

(6) Nominal, nombre d'actions/obligations, Stock-Options de Performance ou Actions de Performance.

(7) L'Assemblée Générale du 11 mai 2022 a autorisé le Directoire à consentir des Actions de Performance et des Actions de Fidélisation non soumises à conditions de performance.

**7. 7.5 Autorisations financières**

Nature de l'autorisation <sup>(1)</sup>	Date de l'Assemblée Générale <sup>(4)</sup> et résolution	Échéance de l'autorisation	Montant	Catégories de bénéficiaires	Conditions et modalités d'émission	Montants utilisés <sup>(5)</sup>	Montant restant à utiliser au 31/12/2023 <sup>(6)</sup>
Augmentation de capital sans DPS <sup>(3)</sup> par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire, ou de toutes valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature	12/05/2021 Résolution n°23 (durée : 26 mois)	12/07/2023	Apport en nature sous forme de valeurs mobilières : 10 % du capital social à la date de l'opération <sup>(2)</sup>	Bénéficiaires de l'opération	Délégation au Directoire à l'effet d'arrêter le montant et les modalités : suppression du DPS <sup>(3)</sup>	0	Remplacée par l'autorisation approuvée par l'Assemblée Générale du 11 mai 2023 (résolution n°28)
	11/05/2023 Résolution n°28 (durée : 26 mois)	11/07/2025				0	Totalité de l'autorisation
Augmentation de capital réservée aux adhérents de Plans d'Épargne Entreprise avec suppression du DPS <sup>(3)</sup>	11/05/2022 Résolution n°21 (durée : 18 mois)	11/11/2023	Montant nominal maximal de 2 000 000 €	Adhérents au PEE	Délégation au Directoire à l'effet d'arrêter les modalités  Moyenne des 20 derniers cours de Bourse et décote de 30 %	128 408	Remplacée par l'autorisation approuvée par l'Assemblée Générale du 11 mai 2023 (résolution n°29)
	11/05/2023 Résolution n°29 (durée : 18 mois)	11/11/2024				0	Totalité de l'autorisation
Augmentation de capital réservée aux dirigeants et aux salariés – Plan d'options de souscription d'actions	11/05/2022 Résolution n°22 (durée : 38 mois)	11/07/2025	Maximum : • 1 % du capital totalement dilué par an • 2 % du capital totalement dilué au cours de la période de validité de l'autorisation	Membres du personnel salarié et mandataires sociaux du Groupe	Délégation au Directoire à l'effet d'arrêter les modalités  Conditions de performance et de présence obligatoires  Aucune décote	819 684	2 071 780
Augmentation de capital réservée aux dirigeants et aux salariés – Actions gratuites <sup>(7)</sup>	11/05/2022 Résolution n°23 (durée : 38 mois)	11/07/2025	1,8 % du capital totalement dilué au cours de la période de validité de l'autorisation <sup>(7)</sup>	Membres du personnel salarié et mandataires sociaux du Groupe	Délégation au Directoire à l'effet d'arrêter les modalités  Conditions de performance et de présence obligatoires <sup>(7)</sup>	589 758	2 012 559

(1) Pour plus de précisions, se reporter au texte des résolutions.

(2) Plafonds : le montant nominal global maximum des augmentations de capital est fixé à 150 millions d'euros ; le montant nominal global maximum des titres de créance est fixé à 2 milliards d'euros.

(3) Droit préférentiel de souscription.

(4) Les autorisations/délégations accordées lors de l'Assemblée Générale du 11 mai 2023 privent d'effet à compter de cette même date, à hauteur de la partie non encore utilisée, toute délégation de compétence antérieure donnée au Directoire ayant le même objet.

(5) Nombre d'Actions de Performance, d'obligations ou de *Stock-Options* de Performance créées/souscrites ou attribuées.

(6) Nominal, nombre d'actions/obligations, *Stock-Options* de Performance ou Actions de Performance.

(7) L'Assemblée Générale du 11 mai 2022 a autorisé le Directoire à consentir des Actions de Performance et des Actions de Fidélisation non soumises à conditions de performance.

## 7.6 STATUTS DE LA SOCIÉTÉ ET RÈGLEMENTS INTÉRIEURS

Les principales dispositions statutaires sont présentées ci-après. Par ailleurs, le Directoire, le Conseil de surveillance, le Comité d'Audit et le Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations, disposent chacun d'un Règlement Intérieur. Les statuts et les règlements intérieurs de ces Comités sont disponibles en version intégrale sur le site internet de la Société ([www.urw.com](http://www.urw.com)) ou à son siège social.

À la date du dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel, la dernière mise à jour des statuts date du 4 octobre 2023.

### 7.6.1 OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- Tout investissement par l'acquisition, l'aménagement, la construction, la propriété de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers et l'équipement de tous ensembles immobiliers, aux fins de les louer ;
- Le management, la location, la prise à bail, la vente ou l'échange des actifs énumérés ci-dessus, soit directement, soit par prise de participations ou d'intérêts, soit en constituant toute société civile ou commerciale ou groupement d'intérêt économique ;
- Et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou de nature à favoriser son développement ; et
- Toute prise, détention, cession de participation dans toutes personnes morales françaises ou dans toutes personnes morales étrangères ayant une activité se rattachant directement ou indirectement à l'objet social de la Société ou de nature à favoriser son développement.

### 7.6.2 PRINCIPE DES ACTIONS JUMELÉES (ARTICLE 6 DES STATUTS)

Une « Action Jumelée » est composée d'une action de la Société et d'une action de catégorie A de la société Unibail-Rodamco-Westfield N.V. (« Action A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. »).

La Société, Unibail-Rodamco-Westfield N.V., et toutes les entités contrôlées qui figurent dans les comptes consolidés de la Société et/ou d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V. constituent le « Groupe Jumelé ».

Afin d'assurer qu'à tout moment les porteurs d'actions de la Société, autres que toute entité du Groupe Jumelé, détiennent une participation à la fois dans la Société et dans Unibail-Rodamco-Westfield N.V., comme s'ils détenaient une participation dans une seule société (combinée) :

- Aucune action de la Société ne peut être (i) émise au profit de, ou souscrite par, des personnes autres que toute entité du Groupe Jumelé, (ii) transférée à ou, sous réserve de la loi applicable, nantie ou grevée d'autres sûretés au profit de tiers, autres que toute entité du Groupe Jumelé, ou (iii) libérée de toute sûreté au profit de tiers autres que toute entité du Groupe Jumelé, dans chaque cas autrement que conjointement avec une Action A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. sous la forme d'une Action Jumelée ;

- Aucun droit de souscription à une ou plusieurs actions de la Société ne peut être (i) consenti à, ou exercé par, d'autres personnes que toute entité du Groupe Jumelé, (ii) annulé par d'autres personnes que toute entité du Groupe Jumelé, (iii) transféré à ou, sous réserve de la loi applicable, nantie ou grevée d'autres sûretés au profit de tiers autres que toute entité du Groupe Jumelé, ou (iv) libéré de toute sûreté au profit de tiers autres que toute entité du Groupe Jumelé, dans chaque cas autrement que conjointement avec un droit de souscription correspondant à un nombre identique d'Actions A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. sous la forme du même nombre d'Actions Jumelées ;
- Tous les actionnaires, autres que toute entité du Groupe Jumelé, ne doivent pas (i) acquérir des actions de la Société, (ii) acquérir, exercer ou annuler tout droit de souscription à une ou plusieurs actions de la Société, ou (iii) constituer un usufruit, nantissement ou toute autre sûreté sur toute action de la Société ou tout droit de souscription à une ou plusieurs actions de la Société, dans chaque cas autrement que (s'il s'agit d'une action de la Société) conjointement avec une Action A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. sous la forme d'une Action Jumelée ou (s'il s'agit d'un droit de souscription à une ou plusieurs actions de la Société) conjointement avec un droit de souscription correspondant à un nombre identique d'Actions A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. sous la forme du même nombre d'Actions Jumelées ; et
- Dans la mesure permise par la loi, le Directoire et le Conseil de surveillance doivent prendre toutes les mesures nécessaires afin d'assurer qu'à tout moment le nombre d'actions de la Société émises et détenues par toute personne autre que toute entité du Groupe Jumelé soit égal au nombre d'Actions A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. émises et détenues par toute personne autre que toute entité du Groupe Jumelé.

Il ne peut être mis fin à ce principe d'Actions Jumelées qu'en vertu d'une résolution adoptée à cet effet par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société modifiant les statuts. Une résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société décidant une telle modification ne prendra effet qu'après constatation par le Directoire que l'assemblée des actionnaires d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V. a voté une résolution mettant fin au principe des Actions Jumelées tel qu'il figure dans les statuts d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.

### 7.6.3 RÉGIME SIIC

Depuis 2003, la Société et ses filiales éligibles ont opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») institué par la loi de finances pour 2003 (article 208 C du Code général des impôts). Ce régime repose sur un principe de transparence fiscale : le prélèvement de l'impôt sur les revenus retirés des activités locatives et plus-values d'arbitrage se fait au niveau des actionnaires et non au niveau de la Société<sup>(1)</sup>.

### 7.6.4 CONDITIONS AUXQUELLES LES STATUTS SOUMETTENT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS RESPECTIFS DES DIVERSES CATÉGORIES D'ACTIONS

Néant.

(1) Pour plus de détails, se référer à la note 8 de la Section 5.2.



7. 7.6 Statuts de la Société et Règlements Intérieurs

**7.6.5 ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION (ARTICLES 10 À 16 DES STATUTS)**

La Société est administrée par un Directoire et un Conseil de surveillance (CS).

Le détail de la composition et du fonctionnement du Directoire et du CS est exposé à la Section 2.2.

**7.6.5.A LE DIRECTOIRE (ARTICLES 10 À 12 DES STATUTS ET RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU DIRECTOIRE)**

Le Directoire est l'instance collégiale décisionnaire d'Unibail-Rodamco-Westfield SE. Il est composé au maximum de 7 membres nommés pour une durée de 4 ans par le CS qui confère à l'un d'eux la qualité de Président. Au 31 décembre 2023, le Directoire est composé de 5 membres.

Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au CS et aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social et de ceux qui requièrent l'autorisation préalable du CS (voir la Section 7.6.5.B.1).

**– EXTRAITS DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU DIRECTOIRE**

Les membres du Directoire peuvent, sur proposition du Président du Directoire et avec l'autorisation du CS, répartir entre eux les tâches de Direction.

Le Président du Directoire a une compétence générale excepté sur ce qui est expressément attribué à un autre membre du Directoire.

Les responsabilités et fonctions des membres du Directoire, à l'exception du Président du Directoire, se répartissent comme suit :

- Le Directeur Général Finance est en charge des aspects fiscaux, de générer des bénéfices par l'optimisation du coût du capital, et des relations avec les investisseurs. En cette qualité, il est responsable de la fonction financière globale au sein du Groupe (contrôle financier, consolidation, refinancement, fiscalité, processus d'élaboration du budget et plan à 5 ans, coordination de l'évaluation des actifs et relations avec les investisseurs) ;
- Le Directeur Général des Fonctions Centrales et du Développement Durable est en charge des ressources humaines, de l'informatique et de l'organisation ainsi que du Développement Durable au niveau du Groupe ;
- Le Directeur Général Stratégie et Investissements est responsable de la structuration, du développement, avec le Président du Directoire, et le déploiement, de la stratégie du Groupe, des processus d'investissements/désinvestissements, de définir les stratégies en matière de copropriétés et de co-investissements et de coordonner les opérations de développement corporate (fusions-acquisitions, alliances stratégiques et les partenariats). Il est responsable du challenge de la stratégie d'entreprise, en particulier de la stratégie de développement et de restructurations majeures, d'extensions ou renouvelations des actifs existants, y compris le pôle Bureaux en Europe ; et
- La Directrice Générale Stratégie Client et Commerce est responsable de l'intégration de tous les aspects de l'expérience client, de l'évolution de l'offre et de l'accélération de la trajectoire de croissance des capacités médiatiques et numériques émergentes, et dirige le marketing, Westfield Rise, Digital & Data, le leasing international, les partenariats stratégiques, le Concept Studio et les centres d'excellence SCM & PMPS.

**7.6.5.B LE CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLES 13 À 16 DES STATUTS ET RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE)**

Le CS exerce une supervision et un contrôle permanents sur le Directoire et les affaires générales de la Société dans les conditions prévues par la loi, les statuts et son Règlement Intérieur. Le CS est composé de 8 à 14 membres nommés pour une durée de 3 ans.

Le maintien en fonction d'un membre du CS est subordonné à la condition qu'il n'ait pas dépassé l'âge de 75 ans. Si un membre du CS atteint cet âge limite alors qu'il est en fonction, il sera considéré démissionnaire à la première Assemblée Générale Annuelle Ordinaire qui se tiendra après la fin de l'année au cours de laquelle il aura atteint l'âge de 75 ans. Au cours de cette Assemblée, les actionnaires pourront désigner son remplaçant.

Le nombre de membres du CS ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des membres.

Le CS élit parmi ses membres un Président et un Vice-Président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Les mandats de Président et Vice-Président ne pourront excéder la durée de leur mandat de membre du CS.

Le CS se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

### 7.6.5.B.1 LIMITATIONS APPORTÉES AUX POUVOIRS DU DIRECTOIRE PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLE 11 DES STATUTS ET RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE)

Conformément aux dispositions de l'article 11.5 des statuts de la Société et au Règlement Intérieur du CS (Annexe E), le CS doit donner son accord préalable à certaines opérations ou décisions du Directoire, notamment :

#### – EXTRAITS ET RÉSUMÉS DE CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CS

- Toute acquisition (y compris l'acquisition d'immeubles par nature et de toute ou partie de participations) ou tout investissement (y compris les acquisitions d'immobilisation en vue de la croissance interne), directement ou par l'intermédiaire d'entités juridiques d'un montant supérieur à 25 millions d'euros (chiffres consolidés). Ce seuil est porté à 500 millions d'euros (chiffres consolidés) concernant des actifs et/ou des activités situés dans des pays ou un secteur dans lequel le Groupe opère. Ce seuil est porté à 700 millions d'euros (chiffres consolidés) pour les opérations et décisions urgentes sous réserve d'un accord préalable entre le Président du Directoire, le Président et le Vice-Président du CS ;
- Les cessions d'actifs (y compris la cession d'immeuble par nature et la cession de tout ou partie de participations) directement ou par l'intermédiaire d'entités juridiques, d'un montant supérieur à 500 millions d'euros (chiffres consolidés). Ce seuil est porté à 700 millions d'euros (chiffres consolidés) pour les opérations et décisions urgentes sous réserve d'un accord préalable entre le Président du Directoire, le Président et le Vice-Président du CS ;
- L'endettement ou la constitution de sûretés d'un montant supérieur à 500 millions d'euros (chiffres consolidés), seuil porté à un milliard d'euros lorsque ces opérations concernent un emprunt de la Société destiné à refinancer une dette financière ;
- L'externalisation au profit de tiers des activités de gestion d'actifs et de gestion immobilière ou d'autres responsabilités de gestion d'actifs ou de gestion immobilière représentant plus de 25 % de la valeur totale des actifs et participations de la Société ;
- Le transfert à un tiers de tout ou partie des activités de la Société pour un montant supérieur à 500 millions d'euros (chiffres consolidés) ;
- Toute modification significative de la gouvernance et/ou organisationnelle du Groupe, y compris la répartition des tâches au sein du Directoire, l'approbation des modifications au Règlement Intérieur du Directoire, la relocalisation de fonctions centrales Groupe et toute mesure qui pourrait affecter le régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotés (SIIC) ou tout autre régime fiscal de faveur similaire dans tout autre pays ;
- Toute politique générale de rémunération au sein du Groupe et toute rémunération des membres du Directoire ;
- Toute prise de participation ou intérêt dans d'autres sociétés ou activités et toute cession ou modification d'une telle participation ou intérêt (y compris toute modification de la participation détenue par la Société dans Unibail-Rodamco-Westfield N.V.) pour un montant supérieur à 25 millions d'euros (chiffres consolidés). Ce seuil est porté à 500 millions d'euros (chiffres consolidés) concernant des actifs et/ou des activités situés dans des pays ou un secteur dans lequel le Groupe opère. Ce seuil est porté à 700 millions d'euros (chiffres consolidés) pour les opérations et décisions urgentes sous réserve d'un accord préalable entre le Président du Directoire, le Président et le Vice-Président du CS ;

- Tout engagement hors bilan de la Société pour un montant supérieur à 25 millions d'euros (chiffres consolidés). Ce seuil est porté à 500 millions d'euros pour tout engagement hors bilan concernant des actifs et/ou des activités situés dans des pays ou un secteur dans lequel le Groupe opère. Ce seuil est porté à 700 millions d'euros pour les opérations et décisions urgentes sous réserve d'un accord préalable entre le Président du Directoire, le Président et le Vice-Président du CS ;
- Toute proposition à l'Assemblée Générale de modifications des statuts de la Société ;
- Toute proposition de (re)nouvellement ou révocation des Commissaires aux comptes de la Société ou de l'une de ses principales filiales et tout examen des honoraires des Commissaires aux comptes ;
- Toute proposition à l'Assemblée Générale de délégation de compétence portant sur l'émission ou le rachat d'actions de la Société, dans le respect du Principe des Actions Jumelées ;
- Toute modification de la politique de distribution de dividendes de la Société et des propositions du Directoire en matière de distribution d'acomptes sur dividende ou de dividendes ;
- Toute prise de participation ou intérêt dans, ou toute conclusion d'un contrat avec, une autre société ou activité au titre de laquelle cette société ou activité obtiendrait le droit de désigner des membres du CS ;
- Toute décision de demander à placer la Société ou toute société de son groupe sous le bénéfice d'un plan de sauvegarde ou redressement ou liquidation judiciaire ;
- Toute proposition de dissolution ou liquidation de la Société ou de l'une de ses principales filiales ;
- Toute conclusion d'un accord impliquant ou susceptible d'impliquer un conflit d'intérêt entre un membre du Directoire ou du CS d'une part et la Société d'autre part au sens des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce ;
- Toute modification des règles relatives aux délits d'initiés en vigueur au sein de la Société ;
- L'approbation de la stratégie du Groupe et de son budget annuel, tels qu'ils sont présentés pour approbation au CS lors de la présentation des comptes de l'exercice clos ; et
- Conformément à l'article L. 229-7 du Code de commerce, les règles énoncées aux articles L. 225-86 à L. 225-90 dudit Code relatives aux conventions réglementées soumises à autorisation préalable du CS, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, sont applicables à la Société.

Conformément aux règles prévues par le Règlement Intérieur du CS, ce dernier doit être informé de toutes les opérations en cours d'un montant compris entre 300 et 500 millions d'euros.

## 7. 7.6 Statuts de la Société et Règlements Intérieurs

### 7.6.5.B.2 LES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Deux Comités spécialisés ont pour mission d'assister le CS dans l'exécution de sa mission : le Comité d'Audit et le Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations. Chaque membre du CS exerce une fonction dans un de ces Comités. Ces Comités sont dotés de règlements intérieurs spécifiques régissant leur fonctionnement.

La composition, les missions et diligences des Comités sont détaillées à la Section 2.2.3.

### 7.6.6 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLES 18 ET 19 DES STATUTS)

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi française et par les règlements européens. Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et tout actionnaire, justifiant de la propriété de ses actions depuis 2 jours ouvrés au moins avant l'Assemblée Générale, peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales.

Les conditions et modalités de participation aux assemblées générales sont prévues à l'article 18 des statuts de la Société.

À chaque action est attaché un droit de vote. Il n'existe pas à ce jour d'action de préférence ni d'action à droit de vote double.

### 7.6.7 RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES (ARTICLE 21 DES STATUTS)

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, et des sommes à porter en réserve légale et augmenté du report bénéficiaire. L'Assemblée Générale peut également décider, en complément, de distribuer des sommes prélevées sur les réserves et/ou primes.

Compte tenu du régime SIIC, le versement d'un dividende peut justifier le paiement par la Société d'un prélèvement visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (20 % actuellement) calculé sur le montant du dividende versé à tout actionnaire qui détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital social (« Actionnaire Concerné »<sup>(1)</sup>) si l'Actionnaire Concerné, en tant que personne morale non-résidente fiscale française, n'est pas soumis à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés français sur les dividendes SIIC distribués par la Société (« Actionnaire à Prélèvement »). Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement sauf à produire un avis juridique satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement. À défaut, et conformément à l'article 21 des statuts, l'Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société du montant du prélèvement. Ce montant sera alors, soit compensé lors de la mise en paiement de la distribution, soit remboursé *a posteriori*.

### 7.6.8 FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES ET INSCRIPTION AU NOMINATIF (ARTICLES 9 ET 9 BIS DES STATUTS)

En complément des seuils prévus par la loi<sup>(2)</sup>, selon l'article 9 *bis* des statuts d'Unibail-Rodamco-Westfield SE, tout actionnaire venant à posséder, seul ou de concert, un nombre d'actions supérieur ou égal à 2 % du nombre total des actions ou des droits de vote ou à un multiple de ce pourcentage, est tenu, dans un délai de 10 jours de Bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils de participation, d'informer la Société du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'il possède, par lettre recommandée adressée avec accusé de réception au siège social de la Société. Tout actionnaire dont la participation au capital social devient inférieure à l'un des seuils mentionnés précédemment est également tenu d'en informer la Société dans le même délai et selon les mêmes modalités.

Par ailleurs, aux termes de l'article 9 des statuts, tout Actionnaire Concerné<sup>(1)</sup> doit inscrire au nominatif l'intégralité des actions qu'il détient (directement ou via une entité qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) et adresser le justificatif de cette inscription à la Société par lettre recommandée, dans un délai maximal de 5 jours de Bourse après le franchissement de seuil. À défaut d'inscription au nominatif des actions et de déclarations régulières, l'actionnaire défaillant se verra privé du droit de participer et/ou de voter aux assemblées générales de la Société, conformément aux termes de l'article 9 alinéa 4 des statuts.

Aux termes de l'article 9 *bis* des statuts, l'Actionnaire Concerné devra indiquer dans sa déclaration d'atteinte ou de franchissement de seuil de 10 %, s'il se définit comme un Actionnaire à Prélèvement au sens de l'article 208 C II du Code général des impôts, notamment s'il est (i) non soumis à l'impôt sur les sociétés en France et (ii) non imposé dans son pays de résidence à un taux équivalent à au moins deux tiers de l'impôt supporté en France. L'Actionnaire Concerné qui ne se définit pas comme un Actionnaire à Prélèvement devra produire un avis juridique satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement. Toute modification ultérieure apportée au statut de l'Actionnaire Concerné doit être communiquée à la Société, au plus tard dans les 10 jours de Bourse avant la mise en paiement des distributions.

(1) Un « Actionnaire Concerné » est tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* (10 %) du Code général des impôts.

(2) Pour plus de détails, voir Section 7.4.2.

**7.7 Prise de participation de la Société hors du groupe Unibail-Rodamco-Westfield****7.**

À défaut d'avoir été déclaré dans les conditions visées aux premier et troisième paragraphes ci-dessus, (i) si le défaut a été constaté et (ii) si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital social en font la demande dans les conditions prévues par la loi, les actions qui constituent l'excédent de la participation sont privées de droit de vote pour toute assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la notification (à moins que les droits de vote aient déjà été retirés conformément à l'article 9 alinéa 4 des statuts).

Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant, directement ou par procuration donnée à un tiers.

Les déclarations doivent être envoyées au Service des Relations Investisseurs : [individual.investor@urw.com](mailto:individual.investor@urw.com).

## **7.7 PRISE DE PARTICIPATION DE LA SOCIÉTÉ HORS DU GROUPE UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD**

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, la Société n'a pris, au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023, aucune participation significative dans une société ayant son siège social en France.

## **7.8 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE AU PUBLIC**

Le Principe des Actions Jumelées qui est inscrit dans les statuts de la Société (pour plus de détails sur le principe, se référer à la Section 7.6.2) comporte des restrictions au transfert des actions de la Société.

Tout porteur d'Actions Jumelées détient à la fois des actions Unibail-Rodamco-Westfield SE et des actions de catégorie A Unibail-Rodamco-Westfield N.V.. Par conséquent, tout porteur d'Actions Jumelées doit respecter à la fois les règles régissant les offres publiques en France et les règles régissant les offres publiques aux Pays-Bas. Compte tenu de la participation d'Unibail-Rodamco-Westfield SE dans Unibail-Rodamco-Westfield N.V., une Action Jumelée ne représente pas le même pourcentage de droits de vote dans Unibail-Rodamco-Westfield SE que dans Unibail-Rodamco-Westfield N.V.. Par conséquent, un porteur d'Actions Jumelées peut franchir le seuil de 30 % déclenchant l'obligation de déposer une offre publique obligatoire sur la totalité des actions Unibail-Rodamco-Westfield SE en circulation sans être soumis à une obligation de déposer une offre publique sur l'ensemble des actions Unibail-Rodamco-Westfield N.V. en circulation.

Toutefois, compte tenu du Principe des Actions Jumelées, un initiateur qui n'est pas une entité du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield peut uniquement acquérir des actions Unibail-Rodamco-Westfield SE sous la forme d'Actions Jumelées, ce qui pourrait entraîner, pour l'initiateur, une obligation de déposer concomitamment une offre publique sur l'ensemble des actions Unibail-Rodamco-Westfield N.V. en circulation.

Par ailleurs, l'ensemble des informations prévues à l'article L. 22-10-11 du Code de commerce et susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique est inclus dans le présent chapitre 7 et, concernant le changement de contrôle, dans la Section 4.1.5.1.

# 8 CHAPITRE

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

<b>8.1</b>	<b>ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL</b>	<b>513</b>
<b>8.2</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	<b>514</b>
<b>8.3</b>	<b>INFORMATIONS HISTORIQUES SUR LES EXERCICES 2021 ET 2022</b>	<b>514</b>
8.3.1	Pour l'exercice 2021	514
8.3.2	Pour l'exercice 2022	514
<b>8.4</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>514</b>
<b>8.5</b>	<b>GLOSSAIRE</b>	<b>515</b>
<b>8.6</b>	<b>TABLES DE CONCORDANCE</b>	<b>517</b>
8.6.1	Table de concordance du Document d'Enregistrement Universel	517
8.6.2	Table de concordance du rapport financier	519
8.6.3	Table de concordance du rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)	520

## 8.1 ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Nous attestons que les informations contenues dans le présent Document d'Enregistrement Universel sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons que, à notre connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat

de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 19 mars 2024

**Jean-Marie Tritant**  
Président du Directoire

**Fabrice Mouchel**  
Membre du Directoire  
Directeur Général Finance

**8. 8.2 Contrôleurs légaux des comptes****8.2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES**

Les Commissaires aux comptes de la Société sont les suivants :

**KPMG S.A.**

Monsieur Régis Chemouny  
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta Paris La Défense  
92400 Courbevoie Cedex

Date de début du premier mandat :  
Assemblée Générale du 11 mai 2023

**DELOITTE & ASSOCIÉS**

Monsieur Emmanuel Gadret  
6, Place de la Pyramide  
92908 Paris La Défense Cedex

Date de début du premier mandat<sup>(1)</sup> :  
Assemblée Générale du 27 avril 2011

Les mandats de Commissaires aux comptes de KPMG S.A. et de Deloitte & Associés expireront à l'Assemblée Générale 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

**8.3 INFORMATIONS HISTORIQUES SUR LES EXERCICES 2021 ET 2022**

En application de l'article 19 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'Enregistrement Universel 2023 :

**8.3.1 POUR L'EXERCICE 2021**

Le Document d'Enregistrement Universel de l'exercice 2021 a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») en date du 24 mars 2022, sous le numéro de dépôt D.22-0141.

Les informations financières, les comptes consolidés de l'exercice 2021 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent figurent respectivement aux chapitre 4 (pages 217 à 279) et chapitre 5 (pages 281 à 415).

Les parties non incluses dans le présent Document d'Enregistrement Universel sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par une autre section du présent Document d'Enregistrement Universel.

**8.3.2 POUR L'EXERCICE 2022**

Le Document d'Enregistrement Universel de l'exercice 2022 a été déposé auprès de l'AMF en date du 27 mars 2023, sous le numéro de dépôt D.23-0157.

Les informations financières, les comptes consolidés de l'exercice 2022 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent figurent respectivement aux chapitre 4 (pages 237 à 299) et chapitre 5 (pages 301 à 429).

Les parties non incluses dans le présent Document d'Enregistrement Universel sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par une autre section du présent Document d'Enregistrement Universel.

**8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

Sont notamment disponibles sur le site internet [www.urw.com](http://www.urw.com) les documents suivants :

- Les Documents d'Enregistrement Universel sous la forme de rapports annuels, et leurs actualisations déposés auprès de l'AMF ; et
- Les communiqués financiers publiés par le Groupe.

Les statuts, les comptes sociaux et les comptes consolidés d'Unibail-Rodamco-Westfield SE peuvent être consultés au siège de la Société, 7, Place du Chancelier Adenauer – 75016 Paris, sur le site internet [www.urw.com](http://www.urw.com) ou obtenus sur simple demande auprès de la Société.

(1) Deloitte & Associés a succédé à Deloitte Marque & Gendrot qui avait été nommé le 28 avril 2005.

## 8.5 GLOSSAIRE

**Actifs Corporels Nets (« ACN ») EPRA :** suppose que les sociétés achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.

**Activités non récurrentes :** comprennent les variations de valeur, les cessions, la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers, les primes sur rachat de dette, la dépréciation d'écarts d'acquisition ou la comptabilisation d'écarts d'acquisition négatifs, les amortissements des actifs et passifs à la juste valeur comptabilisés dans le cadre de l'allocation du prix d'achat ainsi que les dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et d'autres éléments non récurrents.

**CAM :** Forfait de service charges (US).

**Chiffres d'affaires des commerçants :** chiffres d'affaires, hors Pays-Bas, des commerçants des centres commerciaux d'Unibail-Rodamco-Westfield (« URW ») en activité, y compris extensions des actifs existants, mais hors livraison des nouveaux centres, acquisition d'actifs et centres en restructuration.

**Coût moyen de la dette :** frais financiers récurrents (excluant les frais liés aux contrats de location financière et aux comptes courants d'associés) + frais financiers capitalisés (excluant les frais financiers non récurrents tels que la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers dont les rachats d'obligations et effet de change) / dette financière nette moyenne sur la période.

**Coût Total d'Investissement (« CTI ») :** il est égal à la somme : (i) de toutes les dépenses capitalisées à compter du début du projet jusqu'à l'achèvement, ce qui inclut : l'achat du terrain, les coûts de construction, les coûts d'études, les coûts de conception, les honoraires techniques, les participations du bailleur aux travaux des locataires, les honoraires et autres coûts liés à la commercialisation, les indemnités d'éviction, ainsi que les coûts de vacance pour les rénovations et les redéveloppements ; et (ii) les dépenses marketing liées à l'ouverture. Cela n'inclut pas : (i) les franchises et paliers de loyer ; (ii) les intérêts financiers capitalisés ; (iii) les coûts internes capitalisés ; (iv) les pertes de loyers nets ; et (v) les ajustements IFRS.

**EBE :** Résultat opérationnel récurrent avant amortissement et dépréciation d'actifs.

**Effet taux :** évolution des rendements potentiels (pour neutraliser l'évolution des taux de vacance) et en prenant en compte les droits d'entrée.

**États financiers en conformité avec le référentiel IFRS :** les états financiers consolidés du Groupe sont élaborés conformément aux normes IFRS telles qu'applicables dans l'Union Européenne à la date de clôture.

**États financiers en méthode proportionnelle :** ils sont élaborés sur la base des états financiers en IFRS, à l'exception des entités contrôlées conjointement qui sont consolidées en méthode proportionnelle, au lieu d'être comptabilisées par mise en équivalence en IFRS. URW estime que les états financiers en méthode proportionnelle permettent aux actionnaires de mieux comprendre les opérations sous-jacentes du Groupe et les entités contrôlées conjointement dans la mesure où celles-ci représentent une part significative des opérations du Groupe aux États-Unis et au Royaume-Uni.

**Évaluation des espaces de bureaux occupés :** évaluation basée sur la répartition de la valeur entre les espaces occupés et les espaces vacants, faite par l'expert.

**Flagships :** actifs d'une certaine taille et/ou dont la fréquentation dépasse les 10 millions de visites annuelles, avec un important potentiel de croissance pour le Groupe fondé sur leur attractivité auprès des enseignes et des visiteurs, leur architecture ou design iconique et une forte empreinte dans leur région.

**Flux de trésorerie nets d'exploitation :** sur une base annualisée, l'EBE récurrent diminué (i) des charges financières nettes récurrentes et (ii) de la taxe sur le résultat d'exploitation récurrent.

**Gain locatif :** différence entre les nouveaux loyers et les anciens loyers indexés. Indicateur calculé uniquement sur les renouvellements et relocations.

**Investissements de remplacement :** les investissements de remplacement sont relatifs à des équipements ou des travaux sur la structure d'un actif en exploitation. L'objectif premier de ces investissements est d'assurer le maintien dans un bon état de fonctionnement de l'actif et / ou d'effectuer des améliorations mineures. Ces investissements sont effectués compte tenu de l'obsolescence, de la nécessité de maintenir les performances techniques au niveau des standards de marché ou de respecter des contraintes légales.

**Loyers nets à périmètre constant :** loyers nets excluant pour les périodes analysées les acquisitions, cessions, transferts vers ou en provenance des actifs en développement (extensions, nouveaux actifs ou rénovation d'un actif dont les travaux entraînent un arrêt de l'exploitation) et tout autre changement donnant lieu à des évolutions de surfaces et d'écarts de change.

**Loyer variable :** Loyer calculé en % du chiffre d'affaires du locataire.

**ORNANE :** Obligations Convertibles ou Échangeables en Actions Nouvelles ou Existantes.

**Part du groupe :** la part attribuable au Groupe après déduction de la part attribuable aux minoritaires.

**Prix net vendeur (PNV) :** Prix Total d'Acquisition payé par l'acquéreur diminué de l'ensemble des droits de mutation et frais de transaction.

**Prix Total d'Acquisition (« PTA ») :** le montant total qu'un acquéreur doit verser pour acquérir un actif ou une société. Le PTA inclut le prix net conclu entre le vendeur et l'acquéreur augmenté des droits de mutation et frais d'acquisition.

**Projets contrôlés :** projets pour lesquels les études sont très avancées, URW contrôle le foncier ou des droits à construire, et où toutes les autorisations administratives nécessaires ont été déposées ou devraient l'être sous peu. Cependant, le passage éventuel de ces projets dans la phase « engagés » dépendra de l'obtention des autorisations administratives, des accords des partenaires de sociétés en JV, si nécessaire, ainsi que des accords internes des organes de décision d'URW pour démarrer les travaux de construction de superstructure.

**Projets engagés :** projets pour lesquels URW est propriétaire du foncier ou des droits à construire et a obtenu toutes les autorisations administratives et permis nécessaires, le cas échéant, les accords des partenaires de sociétés en JV, les accords internes des organes de décision d'URW pour démarrer les travaux de construction de superstructure et pour lesquels lesdits travaux ont commencé.

**Ratio d'actif libre :** actif libre/dette non garantie.



## 8. 8.5 Glossaire

**Ratio de couverture des intérêts :** EBE des activités récurrentes/Frais financiers nets récurrents (y compris frais financiers immobilisés) ; l'EBE des activités récurrentes est calculé comme la somme du résultat opérationnel récurrent et autres revenus moins les frais généraux, excluant dépréciations et amortissements.

**Ratio d'endettement :** dette financière nette, excluant les comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle/valeur du patrimoine (en IFRS ou en méthode proportionnelle) droits inclus ou hors droits et frais estimés et excluant les écarts d'acquisition non liés aux activités de prestations de services.

**Ratio d'endettement hypothécaire :** dette hypothécaire/total actifs.

**Rendement de la dette :** rapport entre le revenu net d'exploitation et le montant du prêt en cours, déduction faite de certaines liquidités telles que définies dans la documentation relative au prêt hypothécaire.

**Revenu moyen par visite :** revenu généré par Westfield Rise divisé par la fréquentation sur la même période.

**Revenu net d'exploitation-Viparis :** « Loyers nets » et « Résultat opérationnel des services sur sites » + « Part récurrente des sociétés liées » des sites Viparis.

**Saisie :** action d'un prêteur cherchant à prendre la garantie d'un prêt lorsque les paiements du prêt ne sont pas effectués, ce qui entraîne un transfert du bien et l'extinction de la dette hypothécaire correspondante.

**SIIC :** Société d'Investissement Immobilier Cotée (en France).

**Taux d'actualisation :** le taux d'actualisation est le taux utilisé dans les modèles d'actualisation des flux de trésorerie afin de calculer la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs (positifs ou négatifs). C'est-à-dire pour convertir les flux de trésorerie futures en valeur actuelle.

**Taux d'effort :** (loyer + charges incluant les coûts de marketing pour les locataires)/(chiffre d'affaires des locataires), calcul TTC pour les charges et chiffres d'affaires et pour tous les commerçants du centre. Le chiffre d'affaires des commerçants n'étant pas connu aux Pays-Bas, aucun taux d'effort fiable ne peut être calculé pour ce pays. Le chiffre d'affaires de Primark est estimé.

**Taux de capitalisation :** taux utilisé afin d'estimer la valeur de revente d'un actif à la fin de la période de détention. Les loyers nets projetés de manière annuelle sont ainsi divisés par ce taux de capitalisation (exprimé en pourcentage) afin de déterminer la valeur terminale.

**Taux de rendement d'un projet :** part revenant à URW du loyer net stabilisé attendu divisé par la part d'URW du CTI du projet diminué des aménagements de loyer (franchises et paliers de loyer), et pour les projets de redéveloppement uniquement, la valeur droits inclus de l'actif en exploitation au lancement du projet.

**Taux de rendement EPRA topped-up :** Taux de rendement net initial EPRA retraité des expirations de franchises de loyers (ou autres aménagements de loyer en cours, comme les abattements et les paliers).

**Taux de rendement net initial :** loyer contractuel annualisé (incluant l'indexation la plus récente) et autres revenus des 12 prochains mois, net des charges d'exploitation, divisé par la valeur de l'actif hors droits et frais estimés. Les centres commerciaux en développement ou non contrôlés par URW, la marque Westfield et les activités aéroportuaires ne sont pas inclus dans le calcul du taux de rendement net initial.

**Taux de rendement net initial acquéreur :** loyer contractuel annualisé (incluant l'indexation la plus récente) et autres revenus des 12 prochains mois, net des charges d'exploitation, divisé par le PTA.

**Taux de rendement net initial EPRA :** loyer contractuel après déduction des aménagements de loyer en cours, et autres revenus annualisés, nets des charges, divisé par l'évaluation du patrimoine en valeur, droits inclus. La réconciliation du taux de rendement net initial d'URW avec le taux de rendement net initial EPRA est disponible dans les indicateurs de performance EPRA.

**Taux de rendement net initial sur les surfaces occupées :** loyer contractuel annualisé (incluant l'indexation la plus récente) et autres revenus des 12 prochains mois, net des charges d'exploitation, divisés par l'évaluation des actifs loués, en valeur, hors droits et frais estimés. Les actifs en développement ne sont pas inclus dans ce calcul.

**Taux de rendement potentiel :** loyer contractuel annualisé (incluant l'indexation la plus récente) et autres revenus des 12 prochains mois, net des charges d'exploitation + valeur locative de marché des espaces vacants, divisé par la valeur de l'actif hors droits et frais estimés. Les centres commerciaux en développement ou non contrôlés par URW, la marque Westfield et les activités aéroportuaires ne sont pas inclus dans le calcul.

**Taux de rotation :** (nombre de re-commercialisations + nombre de cessions et de renouvellements avec nouveau concept)/nombre de boutiques. Les baux à durée déterminée sont exclus.

**Taux de vacance EPRA :** loyers de marché estimés des surfaces vacantes divisés par la valeur de marché estimée des loyers sur les surfaces totales.

**Valeur de Cession Nette (« VCN ») EPRA :** représente la valeur de l'actionnaire dans un scénario de cession, où l'impôt différé, les instruments financiers et autres ajustements sont pris en compte en totalité en diminution de la valeur des actifs, net de tout impôt en résultant.

**Valeur Nette de Reconstitution (« VNR ») EPRA :** suppose que les sociétés ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstituer la société.

## 8.6 TABLES DE CONCORDANCE

### 8.6.1 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux sections du présent Document d'Enregistrement Universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

Informations	Section du Document d'Enregistrement Universel
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE</b>	
1.1. Personnes responsables des informations contenues dans le Document d'Enregistrement Universel	8.1
1.2. Déclaration des personnes responsables du Document d'Enregistrement Universel	8.1
1.3. Identification, qualification et conflits d'intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'expert	1.6 – 1.7
1.4. Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	n/a
1.5. Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	page 1
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	
2.1. Identité des contrôleurs légaux	8.2
2.2. Changement éventuel	8.2
<b>3. FACTEURS DE RISQUES</b>	6.2
<b>4. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>	
4.1. Raison sociale et nom commercial	7.1.1
4.2. Lieu, numéro d'enregistrement et <i>Legal Entity Identifier</i>	7.1.1
4.3. Date de constitution et durée de vie	7.1.1
4.4. Siège social et forme juridique	7.1.1 – 7.1.2
<b>5. APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	
5.1. Principales activités	4.1.1, 1.4
5.1.1. Nature des opérations	1.4 – 4.1.1
5.1.2. Nouveaux produits et services importants	4.1.3
5.2. Principaux marchés	4.1.1.B – 4.1.1.C
5.3. Événements importants	5.2 (note 1)
5.4. Stratégie et objectifs	1.3
5.5. Dépendance de l'émetteur à l'égard des brevets, licences, contrats et procédés de fabrication	n/a
5.6. Déclaration sur la position concurrentielle	n/a
5.7. Investissements	
5.7.1. Investissements importants réalisés	4.1.2
5.7.2. Principaux investissements en cours ou à venir que compte réaliser l'émetteur et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes et méthodes de financement	4.1.3
5.7.3. Coentreprises et participations dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptibles d'avoir une incidence significative	5.2 (note 6)
5.7.4. Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	3.2.2 – 6.2.2.C
<b>6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</b>	
6.1. Description sommaire du Groupe	1.8 – 1.9
6.2. Liste des filiales importantes	5.2 (note 15)
<b>7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	
7.1. Situation financière	5.1
7.1.1. Évolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et le cas échéant, extra-financière	5.1.2 – 3.4.3
7.1.2. Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et de développement	4.1.3
7.2. Résultats d'exploitation	5.1.1 – 5.2 (note 4)
7.2.1. Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	4.1.1
7.2.2. Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	4.1.1

## 8. 8.6 Tables de concordance

Informations	Section du Document d'Enregistrement Universel
<b>8. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>	
8.1. Information sur les capitaux	5.1.4
8.2. Flux de trésorerie	5.1.3
8.3. Besoins de financement et structure de financement	4.1.5
8.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux	3.3
8.5. Sources de financement attendues	4.1.5.A
<b>9. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE</b>	
9.1. Description de l'environnement réglementaire et toute mesure ou facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique	4.1.1.B
<b>10. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	
10.1. Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du Groupe depuis la fin du dernier exercice	4.1.1 – 4.1.2 – 5.2 (note 1)
10.2. Évènements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	4.1.1.G – 4.1.1.I
<b>11. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	
11.1. Prévisions ou estimations de bénéfice publiées	4.1.1.I
11.2. Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	4.1.1.I
11.3. Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	5.2 (note 2)
<b>12. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE</b>	
12.1. Informations concernant les membres du Directoire et du Conseil de surveillance	2.2
12.2. Conflits d'intérêts	2.2.2.E.2
<b>13. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>	
13.1. Rémunération versée et avantages en nature	2.3.2
13.2. Provisions pour pensions et retraites	5.2 (note 11)
<b>14. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
14.1. Date d'expiration des mandats	2.2
14.2. Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	n/a
14.3. Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations	2.2.2.D
14.4. Déclaration de conformité à un code de gouvernement d'entreprise	2.4.2
14.5. Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	n/a
<b>15. SALARIÉS</b>	
15.1. Nombre de salariés	3.2.3
15.2. Participations et stock-options	2.3.4
15.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	5.2 (note 11)
<b>16. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
16.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date de publication du Document d'Enregistrement Universel	7.4
16.2. Existence de droits de vote différents	7.6.4
16.3. Détenion ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	7.4
16.4. Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	n/a
<b>17. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES</b>	
	5.2 (note 6.5)
<b>18. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS</b>	
18.1. Informations financières historiques	8.3
18.1.1. Informations financières historiques auditées pour les 3 derniers exercices et le rapport d'audit	5.1-5.6, 8.3
18.1.2. Changement de date de référence comptable	n/a
18.1.3. Normes comptables	5.2 (note 2)
18.1.4. Changement de référentiel comptable	5.2 (note 2)
18.1.5. Informations financières en normes comptables françaises	5.3 – 5.4

Informations	Section du Document d'Enregistrement Universel
18.1.6. États financiers consolidés	5.1 – 5.2
18.1.7. Date des dernières informations financières	5.1 – 5.2
18.2. Informations financières intermédiaires et autres	n/a
18.2.1. Informations financières trimestrielles ou semestrielles	n/a
18.3. Audit des informations financières annuelles historiques	
18.3.1. Audit indépendant des informations financières annuelles historiques	5.5 – 5.6 – 5.7
18.3.2. Autres informations auditées	5.7
18.3.3. Sources des informations non auditées par les contrôleurs légaux	n/a
18.4. Informations financières <i>pro forma</i>	n/a
18.5. Politique de distribution de dividendes	
18.5.1. Description de la politique de distribution de dividendes et de toute restriction applicable	4.1.1.H – 4.1.1.I
18.5.2. Montant du dividende par action	4.1.1.H
18.6. Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	n/a
18.7. Changement significatif de la situation financière	n/a
<b>19. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	
19.1. Capital social	
19.1.1. Montant du capital souscrit, nombre d'actions émises et totalement libérées et valeur nominale par action, nombre d'actions autorisées	7.2
19.1.2. Actions non représentatives du capital	n/a
19.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	7.3.3
19.1.4. Informations relatives aux valeurs mobilières donnant accès au capital	7.2.2
19.1.5. Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	n/a
19.1.6. Informations sur le capital de tout membre du Groupe objet d'une option	n/a
19.1.7. Historique du capital social	7.2.3
19.2. Acte constitutif et statuts	
19.2.1. Registre et objet social	7.6
19.2.2. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	7.6
19.2.3. Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	7.6
<b>20. CONTRATS IMPORTANTS</b>	n/a
<b>21. DOCUMENTS DISPONIBLES</b>	8.4

## 8.6.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement général de l'AMF.

Rubrique de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF	Section du Document d'Enregistrement Universel
<b>1. COMPTES STATUTAIRES</b>	5.3
<b>2. COMPTES CONSOLIDÉS</b>	5.1
<b>3. RAPPORT DE GESTION</b>	8.6.3
<b>4. PERSONNES RESPONSABLES</b>	
4.1. Personnes responsables des informations contenues dans le rapport financier annuel	8.1
4.2. Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	8.1
<b>5. RAPPORTS DES CONTRÔLEURS LÉGAUX</b>	
5.1. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes statutaires	5.6
5.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	5.5

## 8. 8.6 Tables de concordance

**8.6.3 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION (INCLUANT LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE)**

Le rapport de gestion, inclus dans le présent Document d'Enregistrement Universel, a été établi en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, mis à jour par l'Ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020. Il comprend les informations ci-après et notamment le rapport sur le gouvernement d'entreprise (sauf indication contraire, les articles précisés ci-dessous renvoient aux articles du Code de commerce) :

Rapport de gestion		Section du Document d'Enregistrement Universel
<b>1. SITUATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE</b>		
1.1. Situation de la Société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires	Articles L. 225-100-1, I., 1°, L. 232-1, II, L. 233-6 et L. 233-26	4.1.1
1.2. Indicateurs clés de performance de nature financière	Article L. 225-100-1, I., 2°	4.1.1
1.3. Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la Société et du Groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	Article L. 225-100-1, I., 2°	3.2.2 – 3.2.3
1.4. Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	Articles L. 232-1, II et L. 233-26	4.1.1.G
1.5. Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	Article L. 233-13	7.4.1
1.6. Succursales existantes	Article L. 232-1, II	n/a
1.7. Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	Article L. 233-6 al. 1	7.7
1.8. Aliénations de participations croisées	Articles L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19	n/a
1.9. Évolution prévisible de la situation de la Société et du Groupe et perspectives d'avenir	Articles L. 232-1, II et L. 233-26	4.1.1.I
1.10. Activités en matière de recherche et de développement	Articles L. 232-1, II et L. 233-26	n/a
1.11. Tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices	Article R. 225-102	5.8.2
1.12. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	Article D. 441-6	5.8.1
1.13. Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du Commissaire aux comptes	Articles L. 511-6 et R. 511-2-1-3 du Code monétaire et financier	n/a
<b>2. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES</b>		
2.1. Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée	Article L. 225-100-1, I., 3°	chapitre 6
2.2. Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	Article L. 22-10-35, 1°	3.2.1 – 3.2.2
2.3. Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la Société et par le Groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	Article L. 22-10-35, 2°	6.1.3
2.4. Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	Article L. 225-100-1, 4°	6.2.2
2.5. Dispositif anticorruption	Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 »	2.4.5
2.6. Plan de vigilance et compte-rendu de sa mise en œuvre effective	Article L. 225-102-4	n/a
<b>3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>		
<b>INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS</b>		
3.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux	Article L. 22-10-8, I., alinéa 2	2.3.1
3.2. Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	Article L. 22-10-9, I., 1°	2.3.2.B
3.3. Proportion relative de la rémunération fixe et variable	Article L. 22-10-9, I., 2°	2.3.2.B
3.4. Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable	Article L. 22-10-9, I., 3°	2.3.1.A
3.5. Engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	Article L. 22-10-9, I., 4°	2.2.2.E – 2.3.1.A

		Section du Document d'Enregistrement Universel
Rapport de gestion		
3.6. Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce	Article L. 22-10-9, I., 5°	n/a
3.7. Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société	Article L. 22-10-9, I., 6°	2.3.2.A
3.8. Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne des salariés de la Société et des ratios susvisés au cours des 5 exercices les plus récents	Article L. 22-10-9, I., 7°	2.3.2.A
3.9. Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris de la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la Société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	Article L. 22-10-9, I., 8°	2.3.2.A
3.10. Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière Assemblée Générale Ordinaire prévu au sens de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce	Article L. 22-10-9, I., 9°	2.3.2.A
3.11. Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation	Article L. 22-10-9, I., 10°	2.3.2.A
3.12. Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration)	Article L. 22-10-9, I., 11°	2.3.2.A
3.13. Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux	Article L. 225-185	2.3.1.A
3.14. Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	Articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59	2.3.1.A
<b>INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE</b>		
3.15. Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	Article L. 225-37-4, 1°	2.2.1.A – 2.2.2.A.2
3.16. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	Article L. 225-37-4, 2°	2.2.2.E
3.17. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale en matière d'augmentations de capital	Article L. 225-37-4, 3°	7.5
3.18. Modalités d'exercice de la Direction Générale	Article L. 225-37-4, 4°	2.2.1
3.19. Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	Article L. 22-10-10, 1°	2.2.2
3.20. Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil	Article L. 22-10-10, 2°	2.2.2.A.3
3.21. Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général	Article L. 22-10-10, 3°	7.6.5.B.1
3.22. Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe <i>comply or explain</i>	Article L. 22-10-10, 4°	2.1
3.23. Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	Article L. 22-10-10, 5°	n/a
3.24. Procédure d'évaluation des conventions courantes – mise en œuvre	Article L. 22-10-10, 6°	2.2.2.B.6
3.25. Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	Article L. 22-10-11	7.8
3.26. Pour les sociétés anonymes à conseil de surveillance : observations du Conseil de surveillance sur le rapport du Directoire et les comptes de l'exercice	Article L. 225-68, dernier alinéa	Brochure de convocation 2024
<b>4. ACTIONNARIAT ET CAPITAL</b>		
4.1. Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	Article L. 233-13	7.4
4.2. Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	Article L. 225-211	7.3
4.3. État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	Article L. 225-102, alinéa 1 <sup>er</sup>	7.4.1
4.4. Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	Articles R. 228-90 et R. 228-91	n/a
4.5. Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	Article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier	2.3.4.C
4.6. Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des 3 exercices précédents	Article 243 bis du Code général des impôts	5.2 – (note 12.3)

## 8. 8.6 Tables de concordance

Rapport de gestion

Section du Document  
d'Enregistrement Universel

## 5. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (DPEF)

5.1. Modèle commercial	Articles L. 225-102-1 et R. 225-105, I.	1.3
5.2. Description des principaux risques liés à l'activité de la Société ou du Groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services	Articles L. 225-102-1 et R. 225-105, I. 1°	3.2.1.D
5.3. Informations sur la manière dont la Société ou le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, et les effets de cette activité quant au respect des droits humains et à la lutte contre la corruption (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la Société ou du Groupe)	Articles L. 225-102-1, III, R. 225-104 et R. 225-105, I. 2°	2.4.1 – 3.2.1.B – 3.2.1.D – 3.2.4
5.4. Résultats des politiques appliquées par la Société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance	Articles L. 225-102-1 et R. 225-105, I. 3° – 2.2 – 2.3 – 2.4	3.1 – 3.2.1.D – 3.2.2 – 3.2.3
5.5. Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement)	Articles L. 225-102-1 et R. 225-105, II. A. 1°	3.2.3
5.6. Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, Articles L. 225-102-1 et R. 225-105, II. A. 2° 2.2 pollution, économie circulaire, changement climatique et plan d'action visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre)	Articles L. 225-102-1 et R. 225-105, II. A. 2°	3.2.2
5.7. Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)	Articles L. 225-102-1 et R. 225-105, II. A. 3°	3.2.3
5.8. Informations relatives à la lutte contre la corruption	Articles L. 225-102-1 et R. 225-105, II. B. 1°	2.4.1 – 3.2.1.B
5.9. Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme	Articles L. 225-102-1 et R. 225-105, II. B. 2°	3.2.1.B – 3.2.3.B
5.10. Informations spécifiques :	Article L. 225-102-2	n/a
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la Société ;</li> <li>• Capacité de la Société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de telles installations ; et</li> <li>• Moyens prévus par la Société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accident technologique engageant sa responsabilité.</li> </ul>		
5.11. Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés	Articles L. 225-102-1, III et R. 225-105	3.2.3.B
5.12. Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF	Articles L. 225-102-1, III et R. 225-105-2	3.4
<b>6. AUTRES INFORMATIONS</b>		
6.1. Informations fiscales complémentaires	Articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts	n/a
6.2. Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	Article L. 464-2	n/a











UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD