

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG Audit

Unibail-Rodamco SE
Exercice clos le 31 décembre 2015

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Unibail-Rodamco SE

Exercice clos le 31 décembre 2015

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Unibail-Rodamco SE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

II. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans les notes 5.1.1 et 5.3.1 de l'annexe, le patrimoine immobilier et les actifs incorporels font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que reflétée dans le bilan et dans la note 5.1.2 de l'annexe était effectuée sur la base des dites expertises. Nous avons également apprécié le caractère approprié de ces procédures d'évaluation et de leur application. En particulier, les experts immobiliers n'ont identifié aucun impact significatif des attaques terroristes sur les actifs et confirment que les évaluations de décembre 2015 n'ont pas été affectées par ces événements. Par ailleurs, pour les immeubles en construction maintenus au coût, comme indiqué dans la note 5.1.3 de l'annexe, dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable, et pour les immobilisations incorporelles, nous avons apprécié le caractère raisonnable des données et des hypothèses retenues par votre société pour réaliser le test de dépréciation de ces actifs.
- Comme indiqué dans la note 7.3 de l'annexe, votre société utilise des instruments dérivés pour la gestion du risque de taux d'intérêt et de change. Ces instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des données et des paramètres retenus par votre société pour déterminer cette juste valeur.
- Comme décrit dans la note 3.2 de l'annexe, votre société a procédé à l'analyse de ses partenariats afin de déterminer leur méthode de consolidation. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des critères retenus pour procéder à ces analyses.

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

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

III. Vérification spécifique

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 16 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Damien Laurent

ERNST & YOUNG Audit



Christian Mouillon

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

États financiers consolidés

4.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

4.1.1. État du résultat global consolidé

Présentation normée IFRS (en millions d'euros)	Notes	2015	2014
Revenus locatifs	4.3.1	1 685,0	1 702,0
Charges du foncier	4.3.2	(17,5)	(14,0)
Charges locatives non récupérées	4.3.2	(29,1)	(24,5)
Charges sur immeubles	4.3.2	(185,6)	(198,3)
LOYERS NETS		1 452,8	1 465,1
Frais de structure		(104,0)	(87,1)
Frais de développement		(4,5)	(4,1)
Amortissements des biens d'exploitation		(2,2)	(2,2)
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	4.3.4	(110,7)	(93,4)
COÛTS D'ACQUISITION ET COÛTS LIÉS	3.3	(1,6)	0,1
Revenus des autres activités		293,4	237,3
Autres dépenses		(219,7)	(164,4)
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	4.3.3	73,7	72,9
Revenus des cessions d'actifs de placement		342,4	766,4
Valeur comptable des actifs cédés		(341,0)	(749,7)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	5.1	1,4	16,7
Revenus des cessions de sociétés		114,4	886,0
Valeur comptable des titres cédés		(100,7)	(820,1)
RÉSULTAT DES CESSIONS DE SOCIÉTÉS	3.3.3	13,7	65,9
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs		2 137,4	1 576,0
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs		(318,6)	(261,8)
SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	5.5	1 818,8	1 314,2
DÉPRÉCIATION D'ÉCART D'ACQUISITION/ÉCART D'ACQUISITION NÉGATIF		-	11,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET		3 248,2	2 852,8
Résultat des sociétés non consolidées		-	4,7
Produits financiers		86,3	99,9
Charges financières		(385,8)	(438,4)
Coût de l'endettement financier net	7.2.1	(299,5)	(338,5)
Ajustement de valeur des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	7.3.4	(183,4)	(48,3)
Ajustement de valeur des instruments dérivés et dettes	7.4	(178,0)	(396,6)
Actualisation des dettes		(0,7)	(1,8)
Résultat de cession des sociétés mises en équivalence	3.3.3	69,6	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	6.3	243,3	88,6
Intérêts sur créances	6.3	22,1	22,9
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		2 921,6	2 183,8
Impôt sur les sociétés	8.2	(288,3)	(180,0)
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		2 633,3	2 003,8
Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle	3.4	299,3	333,3
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DES PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE		2 334,0	1 670,5
Nombre moyen d'actions (non dilué)	11.2	98 488 530	97 814 577
Résultat net global (Part des Propriétaires de la société-mère)		2 334,0	1 670,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PAR ACTION (PART DES PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE) (€)		23,7	17,1
Résultat net global retraité (Part des Propriétaires de la société-mère)		2 346,2	1 720,2
Nombre moyen d'actions (dilué)	11.2	100 311 426	103 878 972
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PAR ACTION (PART DES PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE DILUÉ) (€)		23,4	16,6

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

États financiers consolidés

État du résultat global consolidé
(en millions d'euros)

	Notes	2015	2014
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		2 633,3	2 003,8
Écarts de change résultant de la conversion des états financiers de filiales étrangères		5,2	(12,9)
Gain/perte sur couverture d'investissement net		1,3	(45,2)
Couverture de flux de trésorerie		1,3	0,9
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL QUI POURRONT ÊTRE RECLASSÉS EN RÉSULTAT NET		7,8	(57,2)
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECLASSÉS EN RÉSULTAT NET		-	(19,8)
AVANTAGES ACCORDÉS AU PERSONNEL – QUI NE SERONT PAS RECLASSÉS EN RÉSULTAT NET	10.3.1	14,8	(5,9)
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		22,6	(82,9)
RÉSULTAT NET GLOBAL		2 655,9	1 920,9
Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle		299,3	333,1
RÉSULTAT NET GLOBAL – PART DES PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE		2 356,6	1 587,8

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

États financiers consolidés

4.1.2. État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
ACTIFS NON COURANTS		36 634,2	33 287,8
Immeubles de placement	5.1	33 710,0	30 253,6
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		33 001,8	29 781,5
Immeubles de placement évalués au coût		708,2	472,1
Actifs corporels	5.2	216,3	215,7
Écarts d'acquisition	5.4	542,8	541,2
Actifs incorporels	5.3	242,1	237,5
Prêts et créances		41,1	46,7
Actifs financiers	7.3.1	17,1	77,1
Impôts différés actifs	8.3	31,6	14,3
Dérivés à la juste valeur	7.4.2	297,2	225,7
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6	1 536,0	1 676,1
ACTIFS COURANTS		1 475,7	2 282,4
Immeubles ou titres détenus en vue de la vente ⁽¹⁾	5.1	268,8	614,1
Clients et comptes rattachés		393,6	364,4
Autres créances		470,6	472,8
Créances fiscales		159,6	166,8
Autres créances		218,3	229,4
Charges constatées d'avance		92,7	76,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.3.9	342,6	831,1
Titres monétaires disponibles à la vente		98,4	529,3
Disponibilités		244,2	301,8
TOTAL ACTIFS		38 109,8	35 570,2
Capitaux propres (Part des Propriétaires de la société-mère)		16 042,1	14 519,9
Capital		493,5	490,3
Primes d'émission		6 310,2	6 229,8
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		1,2	1,3
Réserves consolidées		6 967,3	6 199,9
Réserves de couverture de change		(64,1)	(71,9)
Résultat consolidé		2 334,0	1 670,5
Participations ne donnant pas le contrôle		3 196,5	2 413,3
TOTAL CAPITAUX PROPRES		19 238,6	16 933,2
PASSIFS NON COURANTS		15 127,8	16 108,4
Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	3.4	45,4	119,6
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	7.3.3	1 087,8	1 406,7
Part non courante des emprunts et dettes financières	7.3.3	11 522,9	12 006,0
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location financement	7.3.3	361,4	367,3
Dérivés à la juste valeur	7.4.2	263,9	698,3
Impôts différés passifs	8.3	1 465,6	1 172,9
Provisions long terme	9	35,3	40,2
Provisions pour engagement de retraite	10.3.1	8,7	20,7
Dépôts et cautionnements reçus		201,4	196,0
Dettes fiscales		0,0	1,3
Dettes sur investissements		135,4	79,4
PASSIFS COURANTS		3 743,4	2 528,5
Part courante des Engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	3.4	-	2,0
Dettes fournisseurs et autres dettes		1 117,8	1 035,2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		162,2	187,6
Dettes sur immobilisations		415,0	379,1
Autres dettes d'exploitation		337,7	256,1
Autres dettes		202,9	212,4
Part courante des emprunts et dettes financières	7.3.3	2 447,7	1 289,4
Part courante des emprunts liés à des contrats de location financement	7.3.3	6,0	6,0
Dettes fiscales et sociales		153,8	172,8
Provisions court terme	9	18,1	23,1
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		38 109,8	35 570,2

(1) En 2014, comprend un montant de 475,7 millions d'euros d'immeubles détenus en vue de la vente et 138,4 millions d'euros de titres de sociétés comptabilisées par mise en équivalence détenus en vue de la vente.

4.1.3. État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2015	2014
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
RÉSULTAT NET		2 633,3	2 003,8
Amortissements et provisions		22,9	31,8
Dépréciation d'écart d'acquisition/Écart d'acquisition négatif		-	(11,3)
Variations de valeur sur les immeubles		(1 818,8)	(1 314,2)
Variations de valeur sur les instruments financiers		361,4	445,0
Produits/charges d'actualisation		0,7	1,8
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		7,8	7,9
Autres produits et charges calculés		-	(5,0)
Plus et moins-values sur cessions de titres		(13,7)	(65,9)
Plus et moins-values sur cessions de titres de sociétés mises en équivalence		(69,6)	-
Plus et moins-values sur cessions d'actifs ⁽¹⁾		(0,2)	(16,0)
Quote-part de résultat de sociétés mises en équivalence		(243,3)	(88,6)
Intérêts sur créances		(22,1)	(22,9)
Dividendes de sociétés non consolidées		(0,1)	(4,8)
Coût de l'endettement financier net	7.2.1	299,5	338,5
Charge d'impôt		288,3	180,0
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET DE L'IMPÔT		1 446,2	1 480,0
Intérêts sur créances		22,1	21,5
Dividendes et remontées de résultat de sociétés non consolidées ou mises en équivalence		7,9	19,9
Impôt versé		(38,9)	(39,8)
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation		(21,7)	106,8
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		1 415,6	1 588,4
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
SECTEUR DES ACTIVITÉS DE FONCIÈRE		(518,0)	(118,2)
Acquisitions de titres consolidés	3.3.4	(226,5)	(891,1)
Décassements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers	5.6	(1 276,2)	(1 339,0)
Paieement de l' <i>exit tax</i>		(1,4)	(1,4)
Remboursement de financement immobilier		98,5	1,1
Nouveau financement immobilier		(30,4)	(12,6)
Cessions de titres de filiales consolidées	3.3.4	166,6	1 271,4
Cessions d'entités associées mises en équivalence/Cessions de titres de participations non consolidées ⁽²⁾	3.3.4	409,0	137,8
Cessions d'immeubles de placement		342,4	715,6
REMBOURSEMENT DES PRÊTS EN CRÉDIT-BAIL		-	0,2
INVESTISSEMENTS FINANCIERS		(3,4)	(3,0)
Acquisitions d'immobilisations financières		(6,5)	(5,6)
Cessions d'immobilisations financières		2,3	1,6
Variation d'immobilisations financières		0,7	1,0
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		(521,4)	(121,0)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital de la société-mère		83,1	94,2
Variation de capital de société détenant des actionnaires minoritaires		3,0	1,2
Distribution aux actionnaires de la société-mère	11.3	(946,5)	(871,4)
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées		(40,9)	(65,8)
Cession de participations dans des sociétés sans perte de contrôle	3.3.5	690,8	-
Nouveaux emprunts et dettes financières		3 458,8	3 419,1
Remboursements emprunts et dettes financières ⁽³⁾		(3 843,8)	(2 907,7)
Produits financiers	7.2.1	84,4	97,8
Charges financières	7.2.1	(397,4)	(420,7)
Autres flux liés aux opérations de financement ⁽³⁾	7.3.7	(503,5)	(62,8)
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		(1 411,9)	(716,1)
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET ÉQUIVALENTS AU COURS DE LA PÉRIODE		(517,7)	751,3
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE		827,6	94,8
EFFET DES VARIATIONS DE TAUX DE CHANGE SUR LA TRÉSORERIE		10,1	(18,4)
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	7.3.9	320,1	827,6

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

(2) En 2015, comprend principalement la cession de la participation de 50 % dans Comexposium et celle du centre commercial Arkady Pankrac (Prague). En 2014, correspond principalement à la cession de la participation dans la Société Foncière Lyonnaise.

(3) Un reclassement a été fait en 2014 entre « les Autres flux liés aux opérations de financement » et « les Remboursements emprunts et dettes financières ».

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

États financiers consolidés

4.1.4. État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes d'émission	Obligations Remboursables en Actions (ORA) ⁽¹⁾	Réserves consolidées	Résultats consolidés	Réserves de couverture et de change ⁽²⁾	Total part des Propriétaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2013	486,4	6 139,8	1,4	5 800,4	1 290,6	(14,7)	13 703,9	2 179,8	15 883,7
Résultat net de la période	-	-	-	-	1 670,5	-	1 670,5	333,3	2 003,8
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(25,5)	-	(57,2)	(82,7)	(0,2)	(82,9)
Résultat net global de la période	-	-	-	(25,5)	1 670,5	(57,2)	1 587,8	333,1	1 920,9
Affectation du résultat	-	-	-	1 290,6	(1 290,6)	-	-	-	-
Dividendes afférents à 2013	-	-	-	(871,4)	-	-	(871,4)	(65,8)	(937,2)
Options de souscription d'actions et PEE	3,9	90,0	-	-	-	-	93,9	-	93,9
Conversion d'ORA	-	-	(0,1)	-	-	-	(0,1)	-	(0,1)
Coût des paiements en actions	-	-	-	7,9	-	-	7,9	-	7,9
Transactions avec des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(1,2)	-	-	(1,2)	7,2	6,0
Variation de périmètre et autres mouvements	-	-	-	(1,0)	-	-	(1,0)	(41,1)	(42,1)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2014	490,3	6 229,8	1,3	6 199,9	1 670,5	(71,9)	14 519,9	2 413,3	16 933,2
Résultat net de la période	-	-	-	-	2 334,0	-	2 334,0	299,3	2 633,3
Autres éléments du résultat global	-	-	-	14,8	-	7,8	22,6	-	22,6
Résultat net global de la période	-	-	-	14,8	2 334,0	7,8	2 356,6	299,3	2 655,9
Affectation du résultat	-	-	-	1 670,5	(1 670,5)	-	-	-	-
Dividendes afférents à 2014	-	-	-	(946,5)	-	-	(946,5)	(63,1)	(1 009,6)
Options de souscription d'actions et PEE	3,1	80,3	-	-	-	-	83,4	-	83,4
Conversion d'ORA	0,0	0,2	(0,1)	0,0	-	-	0,2	-	0,2
Coût des paiements en actions	-	-	-	8,8	-	-	8,8	-	8,8
Transactions avec des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	20,4 ⁽³⁾	-	-	20,4	543,7	564,1
Variation de périmètre et autres mouvements	-	-	-	(0,5)	-	-	(0,5)	3,3	2,8
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2015	493,5	6 310,2	1,2	6 967,3	2 334,0	(64,1)	16 042,1	3 196,5	19 238,6

(1) En 2015, le solde correspond à 6 189 ORA non exercées et convertibles en 7 736 actions.

(2) La réserve de change est utilisée pour comptabiliser les différences de change liées à la conversion d'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.

(3) Correspond principalement à l'impact de la plus-value réalisée lors de la cession de 46,1 % la participation dans Unibail-Rodamco Germany GmbH (anciennement mfi AG) à Canadian Pension Plan Investment Board (CPPIB) pour + 56,8 millions d'euros (cf. note 3.3.6) ainsi que la réévaluation de l'engagement d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle dans le centre commercial Polygone Riviera (Cagnes-sur-Mer) pour - 30 millions d'euros (cf. note 3.4.1).

4.2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES ANNEXES

Note 1 -	Faits marquants de l'exercice	163	Note 7 -	Financement et instruments financiers	190
Note 2 -	Principes comptables	163	7.1.	Principes comptables	190
2.1.	Référentiel IFRS	163	7.2.	Résultat financier	191
2.2.	Estimations et hypothèses	164	7.3.	Actifs et passifs financiers	192
Note 3 -	Périmètre de consolidation	164	7.4.	Instruments de couverture	197
3.1.	Principes comptables	164	7.5.	Gestion des risques financiers	198
3.2.	Description des principaux partenariats contrôlés	166	7.6.	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	202
3.3.	Acquisitions et cessions de sociétés en 2015	167	Note 8 -	Impôts et taxes	205
3.4.	Titres de participation ne donnant pas le contrôle et dettes relatives	169	8.1.	Principes comptables	205
Note 4 -	Résultat net récurrent et informations sectorielles	170	8.2.	Impôt sur les sociétés	206
4.1.	Principes comptables	170	8.3.	Impôts différés	206
4.2.	Définition du Résultat Net Récurrent	170	Note 9 -	Provisions	208
4.3.	Compte de résultat consolidé par activité	171	Note 10 -	Rémunération et avantages consentis au personnel	208
4.4.	Autres informations sectorielles	175	10.1.	Effectifs	208
Note 5 -	Immeubles de placement, actifs corporels et incorporels, écart d'acquisition	179	10.2.	Frais de personnel	209
5.1.	Immeubles de placement	179	10.3.	Avantages accordés au personnel	209
5.2.	Actifs corporels	184	Note 11 -	Capital et distribution de dividendes	212
5.3.	Actifs incorporels	185	11.1.	Gestion du risque de capital	212
5.4.	Écarts d'acquisition	186	11.2.	Nombre d'actions composant le capital	213
5.5.	Solde net des ajustements de valeurs	187	11.3.	Distribution de dividendes	213
5.6.	Décassements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers (État des flux de trésorerie consolidés)	187	Note 12 -	Engagements hors bilan	214
Note 6 -	Titres et investissements dans les sociétés comptabilisées par mise en équivalence	188	12.1.	Engagements donnés	214
6.1.	Principes comptables	188	12.2.	Engagements reçus	215
6.2.	Évolution des titres et investissements dans les sociétés comptabilisées par mise en équivalence	188	Note 13 -	Événements postérieurs à la clôture	215
6.3.	Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et intérêts sur créances	188	Note 14 -	Liste des sociétés consolidées	216
6.4.	Coentreprises	188	Note 15 -	Table de correspondance des notes annexes aux états financiers consolidés 2014	223
6.5.	Entités associées	189	Note 16 -	Relations avec les Commissaires aux Comptes	224
6.6.	Transaction avec les parties liées (coentreprises et entreprises associées)	190			

Note 1 - Faits marquants de l'exercice

Unibail-Rodamco Germany GmbH (anciennement mfi AG)

Le 1^{er} juillet 2015, Unibail-Rodamco a cédé une participation de 46,1 % dans Unibail-Rodamco Germany GmbH à Canadian Pension Plan Investment Board (CPPIB).

CPPIB a versé 394 millions d'euros au Groupe pour cette prise de participation et a contribué au financement d'Unibail-Rodamco Germany GmbH.

Unibail-Rodamco Germany reste consolidée par intégration globale dans les comptes d'Unibail-Rodamco.

Ruhr Park

Le 24 juillet 2015, Unibail-Rodamco et AXA Real Estate (AXA) ont acquis la participation de 50 % (AXA : 35 % et Unibail-Rodamco : 15 %) de Perella Weinberg Real Estate Fund (PWREF) dans Ruhr Park (Bochum). Le Groupe en détient maintenant 65 %.

L'engagement total d'Unibail-Rodamco pour l'acquisition de cette participation et la prise en charge de la dette attachée à l'actif et des investissements nécessaires à la finalisation de son extension-rénovation a été d'environ 98 millions d'euros.

Dans le cadre du pacte d'actionnaires signé entre Unibail-Rodamco et AXA, le Groupe contrôle Ruhr Park, qui est consolidé par intégration globale au 31 décembre 2015.

Cession de Comexposium

Afin d'accélérer le développement international de Comexposium et de renforcer le partenariat de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Île-de-France (CCIR) avec Comexposium, Unibail-Rodamco et la CCIR ont conclu un accord avec Charterhouse Capital Partners LLP aux termes duquel Charterhouse a acquis, le 31 juillet 2015, la participation de 50 % d'Unibail-Rodamco dans Comexposium. Cet accord valorise Comexposium à 550 millions d'euros en valeur d'entreprise, soit un résultat de cession net de 45,9 millions d'euros.

Cessions d'actifs

Le Groupe a notamment procédé aux cessions des actifs suivants :

- le centre commercial Nicetoile (Nice) en janvier 2015 à une coentreprise entre Allianz et Hammerson ;
- le centre commercial Nova Lund (Lund) en octobre 2015 à TH Real Estate ;
- et le centre commercial Arkady Pankrac (Prague), qui était consolidé par mise en équivalence, en juin 2015 à Atrium European Real.

Ouvertures de centres commerciaux

En 2015, le Groupe a inauguré trois nouveaux centres commerciaux :

- Mall of Scandinavia (Stockholm) le 12 novembre 2015 ;
- Polygone Riviera (Cagnes-sur-Mer), premier centre commercial de plein air du Groupe, le 21 octobre 2015 ;
- Minto (Mönchengladbach) le 25 mars 2015.

Note 2 - Principes comptables

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, le groupe Unibail-Rodamco a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

2.1. 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 2014, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2015

- IFRIC 21 – Taxes prélevées par une autorité publique ;
- améliorations annuelles des IFRS cycle 2011-2013.

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2015.

Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2015

Les normes et amendements suivants ont été adoptés par l'Union européenne au 31 décembre 2015 mais avec une date effective ultérieure d'application, et n'ont pas été appliqués par anticipation :

- IAS 19 – Amendement : Avantages du personnel – Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel ;
- améliorations annuelles des IFRS cycle 2010-2012.

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

- IFRS 9 – Instruments financiers ;
- IFRS 11 – Amendement : Comptabilisation d'acquisition d'intérêts dans une activité conjointe ;
- IAS 16 et IAS 38 – Amendements : Clarification sur les modes d'amortissement acceptables ;

- IFRS 15 – Produits provenant de contrats avec les clients ;
- améliorations annuelles des IFRS cycle 2012-2014 ;
- IAS 1 – Amendement : Initiative concernant les informations à fournir ;
- IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Amendements : Entités d'investissement : application de l'exemption de consolidation.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces textes sur les comptes consolidés du Groupe est en cours. Concernant les normes IFRS 9 et IFRS 15, le Groupe n'attend pas d'impacts significatifs sur ses comptes.

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'Unibail-Rodamco, ainsi que les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable.

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

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

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

- Contrôle : consolidation par intégration globale.
- Contrôle conjoint : c'est le partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le classement d'un partenariat en tant qu'activité conjointe ou coentreprise est fonction des droits et des obligations des parties à l'opération.
 - Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Les activités conjointes 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.

2.2. Estimations et hypothèses

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

Les estimations les plus significatives sont indiquées dans les sections suivantes : pour l'évaluation des immeubles de placement en section 5.1 « Immeubles de placement », pour les écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles, respectivement en section § 5.4 « Écarts d'acquisition » et § 5.3 « Actifs incorporels » et enfin, sur l'évaluation en juste valeur des instruments financiers, en § 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 et de Congrès & Expositions font l'objet d'expertises indépendantes.

- Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées par mise en équivalence.
- Influence notable : comptabilisation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage égal ou supérieur à 20 % des droits de vote dans une entité sauf s'il peut être démontré clairement que le Groupe n'exerce pas d'influence notable.

3.1.2. Conversion de devises étrangères

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

Les états financiers consolidés du Groupe sont présentés en euros.

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

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

- les actifs et passifs, y compris les écarts d'acquisition et les ajustements de juste valeur résultant de la consolidation, sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture ;

- les produits et charges sont convertis en euros aux taux approchant les taux de change en vigueur aux dates de transaction ;
- tous les écarts de change résultant de ces conversions sont comptabilisés en tant qu'élément séparé des capitaux propres (en réserve de change) ;
- 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 ;
- les écarts de conversion latents sur les avances intra-groupe qui, par nature, font partie de l'investissement net.

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

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

3.1.3. Regroupements d'entreprises

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

acquis ne constituent pas une entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs.

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

Les coûts d'acquisition sont comptabilisés en charges.

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

Conformément à la norme IFRS 3 Révisée, à la date d'acquisition, les actifs identifiables, les passifs repris et les passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation de ces éléments, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

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

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

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

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

3.2. Description des principaux partenariats contrôlés

Les partenariats significatifs contrôlés sont présentés ci-dessous.

Viparis et Propexpo

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

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

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

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

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

La Société est dirigée par un gérant qui est une personne morale, société du groupe Unibail-Rodamco. Il ne peut être révoqué sans l'agrément de ce dernier. Il est dirigé par un Président exécutif désigné par le groupe Unibail-Rodamco, 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 Germany GmbH (anciennement mfi AG)

Jusqu'au 30 juin 2015, Unibail-Rodamco détenait 91,15 % d'Unibail-Rodamco Germany GmbH qui était consolidée par intégration globale.

Depuis le 1^{er} juillet 2015, Unibail-Rodamco Germany GmbH est détenue par le Groupe à hauteur de 48 % et par Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) à hauteur de 46,1 %.

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

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

Centre commercial Parly 2

Unibail-Rodamco et Abu Dhabi Investment Authority (ADIA) détiennent le centre commercial 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 Parly 2.

La Société 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 Unibail-Rodamco.

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 Forum des Halles

Le centre commercial et le parking 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 Les 4 Temps

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

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

Ainsi, cet actif est consolidé par intégration globale.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

3.3. Acquisitions et cessions de sociétés en 2015

Pour tous les regroupements d'entreprises décrits ci-dessous, les valeurs reconnues dans l'État de situation financière consolidée au 31 décembre 2015 sont fondées sur 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.

3.3.1. Unibail-Rodamco Germany GmbH (anciennement mfi AG)

Le Groupe a cédé le 1^{er} juillet 2015 une participation de 46,1 % dans Unibail-Rodamco Germany GmbH à Canada Pension Plan Investment Board Europe S.à r.l., une filiale à 100 % de CPP Investment Board (CPPIB).

CPPIB a payé 394 millions d'euros au Groupe pour cette prise de participation.

La société reste consolidée par intégration globale. S'agissant d'une transaction réalisée avec les participations ne donnant pas le contrôle, l'impact positif de 56,8 millions d'euros nets des frais a été reconnu dans les capitaux propres.

3.3.2. Ruhr Park

Suite à l'acquisition d'une participation complémentaire de 15 % et au changement de contrôle, Ruhr Park (Bochum) est consolidé par intégration globale par le Groupe depuis le 24 juillet 2015.

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

L'impact de la mise à juste valeur à la date d'acquisition de la quote-part de capitaux propres détenue par le Groupe dans Ruhr Park immédiatement avant l'acquisition s'élève à 24,5 millions d'euros et a été reconnu sur la ligne « Solde net des ajustements de valeurs » de l'État du résultat global.

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

(en millions d'euros)	Juste valeur à la date d'acquisition
Immeubles de placement	620,8
Autres actifs courants	97,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13,6
	731,6
Emprunts	201,7
Autres passifs financiers	0,3
Impôts différés passifs	28,0
Autres passifs courants	114,9
	344,9
FS NETS À LA JUSTE VALEUR	386,7
Quote-part acquise	251,4
Écart d'acquisition	14,2
ARTIE	265,5

Le montant de contrepartie de 265,5 millions d'euros pour l'acquisition des titres se ventile en 61,5 millions d'euros d'acquisition des 15 % complémentaires et 204,0 millions d'euros de valeur de titres préalablement détenus.

À la date d'acquisition, l'emprunt externe de 201,7 millions d'euros a été remboursé et un financement par compte courant entre les partenaires a été mis en place.

Depuis la date d'acquisition et la prise de contrôle correspondante, Ruhr Park a contribué en consolidation globale à hauteur de 10,3 millions d'euros aux revenus locatifs et 6,7 millions d'euros au résultat récurrent du Groupe.

Si l'acquisition avait eu lieu en début d'année, la contribution à 100 % de Ruhr Park, en consolidation globale aurait été :

- revenus locatifs : 23,7 millions d'euros ;

- résultat récurrent : 16,0 millions d'euros.

L'écart d'acquisition de 14,2 millions d'euros est justifié par l'optimisation fiscale potentielle sur l'actif.

3.3.3. Résultat des cessions de sociétés

En 2015, le Groupe a cédé des sociétés consolidées par intégration globale en Suède, en France et en Allemagne. Le prix de cession net total s'est établi à 114,4 millions d'euros générant un résultat net positif de 13,7 millions d'euros.

Arkady Pankrac (Prague) et Comexposium, comptabilisés par mise en équivalence, ont été cédés durant la période. Le résultat de cession des titres de participation de sociétés comptabilisées par mise en équivalence s'est élevé à 69,6 millions d'euros.

3.3.4. Acquisitions et cessions de titres consolidés/(non)-consolidés (Tableau des flux de trésorerie consolidés)

Acquisitions de titres consolidés

(en millions d'euros)	2015	2014
Prix d'acquisition des titres ⁽¹⁾	(110,0)	(711,0)
Trésorerie et comptes courants ⁽²⁾	(116,5)	(180,0)
ACQUISITIONS DE TITRES CONSOLIDÉS	(226,5)	(891,1)

(1) En 2015, ce montant concerne essentiellement l'acquisition d'une participation complémentaire dans Unibail-Rodamco Germany GmbH pour un montant de 22,7 millions d'euros et de 15 % dans le centre commercial Ruhr Park (Bochum) pour 61,5 millions d'euros.

(2) En 2015, correspond principalement au financement par compte courant dans le centre commercial Ruhr Park (Bochum).

Cessions de titres de filiales consolidées

(en millions d'euros)	2015	2014
Prix net de cession des titres	123,2	777,0
Trésorerie et comptes courants	43,4	494,4
CESSIONS DE TITRES DE FILIALES CONSOLIDÉES ⁽¹⁾	166,6	1 271,4

(1) En 2015, comprend principalement la cession de parts de société dans le centre commercial Nova Lund (Lund).

Cessions d'entités associées et/ou sociétés non consolidées

(en millions d'euros)	2015	2014
Prix net de cession des titres	248,9	137,8
Apport en comptes courants	160,1	-
ENTITÉS ASSOCIÉES ET/OU SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES ⁽¹⁾	409,0	137,8

(1) En 2015, correspond essentiellement à la cession de la participation de 75 % détenue par Unibail-Rodamco dans Arkady Pankrac (Prague) et à la cession de la participation de 50 % dans Comexposium en France.

3.3.5. Cessions de titres de filiales consolidés ne conduisant pas à une perte de contrôle (Tableau des flux de trésorerie consolidés)

(en millions d'euros)	2015	2014
Prix net de cession des titres	408,9	-
Apport en comptes courants	281,9	-
CESSIONS DE TITRES DE FILIALES CONSOLIDÉS NE CONDUISANT PAS A UNE PERTE DE CONTRÔLE ⁽¹⁾	690,8	-

(1) En 2015, correspond principalement à la cession d'une participation de 46,1 % dans Unibail-Rodamco Germany GmbH à Canada Pension Plan Investment Board.

3.3.6. Résumé des acquisitions et cessions en 2014**CentrO**

Le 14 mai 2014, Unibail-Rodamco a acquis une participation indirecte dans CentrO, un centre commercial leader situé à Oberhausen (Allemagne).

L'acquisition a été traitée comme un regroupement d'entreprises. À la date de signature de mai 2014, un montant de 471 millions d'euros a été payé et un différé de paiement comptabilisé pour sa valeur actuelle.

L'analyse de l'allocation du prix d'acquisition a conduit à la comptabilisation d'un écart d'acquisition positif de 90,5 millions d'euros.

Les sociétés acquises sont contrôlées conjointement par Unibail-Rodamco et CPPIB et sont comptabilisées par mise en équivalence.

Unibail-Rodamco Germany GmbH

Le 25 juillet 2014, Unibail-Rodamco a augmenté sa participation dans Unibail-Rodamco Germany GmbH à 91,15 %, suite à l'exercice par PWREF de son option de vente, pour un montant total de 317,0 millions d'euros.

Conformément à la gouvernance en place, Unibail-Rodamco Germany GmbH est consolidée par intégration globale depuis cette date.

Cette acquisition a été traitée comme un regroupement d'entreprises par étapes en appliquant la méthode du goodwill complet.

À la date d'acquisition, l'impact de la mise à juste valeur de la quote-part de capitaux propres détenue par le Groupe dans Unibail-Rodamco Germany GmbH immédiatement avant l'acquisition s'élève à 26,1 millions d'euros et a été reconnu sur la ligne « Solde net des ajustements de valeurs » de l'État du résultat global.

Le montant de contrepartie de 710,0 millions d'euros pour l'acquisition des titres se ventile en 317,0 millions d'euros d'acquisition des 44,66 % complémentaires, 330,1 millions d'euros de valeur de titres préalablement détenus et 62,9 millions d'euros de réévaluation des participations ne donnant pas le contrôle.

L'écart d'acquisition de 253,2 millions d'euros est justifié par la valeur de l'activité des prestations de services (*fee business*) et par la capacité de générer et développer en Allemagne de nouveaux projets et de nouvelles activités.

En 2015, l'écart d'acquisition a été ajusté de - 10,7 millions d'euros suite à la revue des valeurs de Unibail-Rodamco Germany GmbH précédemment reconnues à la date d'acquisition.

3.4. Titres de participation ne donnant pas le contrôle et dettes relatives**3.4.1. Engagements d'achat de titres de participation ne donnant pas le contrôle**

Unibail-Rodamco s'est engagé à racheter les titres de la participation ne donnant pas le contrôle du projet en développement Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer et d'Unibail-Rodamco Germany GmbH.

Ces engagements sont comptabilisés en dettes à la valeur actuelle du prix d'exercice.

3.4.2. Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle

Pour 2015, ce poste est principalement composé des intérêts des actionnaires ne détenant pas le contrôle dans :

- plusieurs centres commerciaux en France (152,8 millions d'euros, principalement Les Quatre Temps pour 102,2 millions d'euros et le Forum des Halles pour 45,3 millions d'euros) ;
- les entités du pôle Congrès & Expositions (83,7 millions d'euros) ;
- et plusieurs centres commerciaux en Espagne et en Allemagne.

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.

Par activité

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

Le pôle Congrès & Expositions regroupe l'activité de gestion des sites d'expositions (Viparis), d'hôtels (Pullman-Montparnasse et CNIT-Hilton en location gérance, et Novotel Confluence à Lyon, sous contrat de gestion) ainsi que l'activité d'organisation de salons (Comexposium), cette dernière étant comptabilisée par mise en équivalence jusqu'à sa date de cession le 31 juillet 2015.

Par zone géographique

Les segments géographiques ont été déterminés selon la définition de la région donnée par le Groupe. Une région est définie comme une zone avec plus d'1 milliard d'euros d'investissement immobilier, 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.

La création d'une zone géographique spécifique pour l'Allemagne ⁽¹⁾ en 2015 résulte des investissements significatifs réalisés par le Groupe dans cette région depuis 2012.

L'Allemagne qui faisait auparavant partie de la région Europe centrale est dorénavant présentée comme une région séparée, et la gestion de la Slovaquie a été transférée de l'Autriche à la région Europe centrale. Les chiffres de 2014 ont été retraités en conséquence.

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

- la France, regroupant la France et la Belgique ;
- l'Europe centrale regroupant la République tchèque, la Pologne, la Hongrie et la Slovaquie ;

- l'Espagne ;
- les Pays nordiques regroupant la Suède, le Danemark et la Finlande ;
- l'Autriche ;
- l'Allemagne ;
- les Pays-Bas.

4.2. Définition du Résultat Net Récurrent

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

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

L'impôt récurrent résulte :

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

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

(1) À l'exception de l'actif Ring-Center (Berlin) qui continue d'être inclus dans la région Europe centrale.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

4.3. Compte de résultat consolidé par activité

		2015			2014		
		Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat
(en millions d'euros)							
CENTRES COMMERCIAUX							
FRANCE	Revenus locatifs	606,4	-	606,4	696,9	-	696,9
	Charges nettes d'exploitation	(57,3)	-	(57,3)	(68,1)	-	(68,1)
	Loyers nets	549,1	-	549,1	628,8	-	628,8
	Part des sociétés liées	9,0	(2,9)	6,1	12,9	6,2	19,2
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	6,9	6,9	-	46,3	46,3
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	307,7	307,7	-	504,3	504,3
	Résultat Centres Commerciaux France	558,1	311,6	869,8	641,7	556,8	1 198,5
EUROPE CENTRALE	Revenus locatifs	153,6	-	153,6	144,9	-	144,9
	Charges nettes d'exploitation	(5,4)	-	(5,4)	(3,9)	-	(3,9)
	Loyers nets	148,2	-	148,2	141,0	-	141,0
	Part des sociétés liées	36,0	102,3	138,3	36,5	(3,8)	32,7
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	23,7	23,7	-	(0,1)	(0,1)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	266,9	266,9	-	195,1	195,1
	Résultat Centres Commerciaux Europe centrale ⁽²⁾	184,2	392,9	577,1	177,4	191,3	368,7
ESPAGNE	Revenus locatifs	164,0	-	164,0	165,6	-	165,6
	Charges nettes d'exploitation	(16,5)	-	(16,5)	(19,8)	-	(19,8)
	Loyers nets	147,5	-	147,5	145,8	-	145,8
	Part des sociétés liées	1,1	(2,1)	(1,0)	1,4	(1,0)	0,4
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(3,0)	(3,0)	-	4,4	4,4
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	385,5	385,5	-	192,3	192,3
	Résultat Centres Commerciaux Espagne	148,6	380,4	529,0	147,1	195,7	342,8
PAYS NORDIQUES	Revenus locatifs	126,4	-	126,4	116,1	-	116,1
	Charges nettes d'exploitation	(20,4)	-	(20,4)	(19,0)	-	(19,0)
	Loyers nets	106,1	-	106,1	97,1	-	97,1
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	2,2	2,2	-	(0,1)	(0,1)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	354,0	354,0	-	110,7	110,7
	Résultat Centres Commerciaux Pays nordiques	106,1	356,2	462,3	97,1	110,6	207,7
AUTRICHE	Revenus locatifs	99,7	-	99,7	94,6	-	94,6
	Charges nettes d'exploitation	(7,6)	-	(7,6)	(6,4)	-	(6,4)
	Loyers nets	92,1	-	92,1	88,2	-	88,2
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	138,7	138,7	-	86,9	86,9
	Résultat Centres Commerciaux Autriche ⁽²⁾	92,1	138,7	230,8	88,2	86,9	175,1
ALLEMAGNE	Revenus locatifs	73,2	-	73,2	21,0	-	21,0
	Charges nettes d'exploitation	(6,1)	-	(6,1)	(1,6)	-	(1,6)
	Loyers nets	67,1	-	67,1	19,4	-	19,4
	Part des sociétés liées	32,9	82,7	115,6	31,6	16,3	47,9
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	3,1	3,1	-	0,8	0,8
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	38,4	38,4	-	21,9	21,9
	Résultat Centres Commerciaux Allemagne ⁽²⁾	100,0	124,2	224,2	51,0	39,0	90,1
PAYS-BAS	Revenus locatifs	76,2	-	76,2	79,9	-	79,9
	Charges nettes d'exploitation	(9,2)	-	(9,2)	(7,7)	-	(7,7)
	Loyers nets	67,0	-	67,0	72,1	-	72,1
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	0,5	0,5	-	2,2	2,2
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	7,4	7,4	-	12,7	12,7
	Résultat Centres Commerciaux Pays-Bas	67,0	7,9	74,9	72,1	14,9	87,1
TOTAL RÉSULTAT CENTRES COMMERCIAUX		1 256,1	1 711,9	2 968,0	1 274,8	1 195,2	2 470,0

(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, ainsi que les dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et d'autres éléments non récurrents.

(2) L'Allemagne qui faisait auparavant partie de la région Europe centrale est dorénavant présentée comme une région séparée et la gestion de la Slovaquie a été transférée de l'Autriche à la région Europe centrale. Les chiffres de 2014 ont été retraités en conséquence.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

		2015			2014		
		Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat
(en millions d'euros)							
BUREAUX							
FRANCE	Revenus locatifs	156,7	-	156,7	154,6	-	154,6
	Charges nettes d'exploitation	(5,3)	-	(5,3)	(6,2)	-	(6,2)
	Loyers nets	151,4	-	151,4	148,4	-	148,4
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	4,4	4,4	-	(0,3)	(0,3)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	221,7	221,7	-	54,5	54,5
	Résultat Bureaux France	151,4	226,1	377,5	148,4	54,2	202,7
AUTRES PAYS	Revenus locatifs	22,7	-	22,7	28,8	-	28,8
	Charges nettes d'exploitation	(3,7)	-	(3,7)	(4,8)	-	(4,8)
	Loyers nets	19,0	-	19,0	24,0	-	24,0
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	1,3	1,3
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	16,8	16,8	-	(5,0)	(5,0)
	Résultat Bureaux Autres pays	19,0	16,8	35,8	24,0	(3,7)	20,3
TOTAL RÉSULTAT BUREAUX		170,4	242,9	413,3	172,4	50,5	223,0
CONGRÈS & EXPOSITIONS							
FRANCE	Revenus locatifs	188,0	-	188,0	180,4	-	180,4
	Charges nettes d'exploitation	(96,8)	-	(96,8)	(95,4)	-	(95,4)
	Loyers nets	91,2	-	91,2	85,0	-	85,0
	Part des sociétés liées	0,5	0,2	0,7	0,4	(0,3)	0,2
	Résultat opérationnel sur sites	51,4	-	51,4	49,7	-	49,7
	Résultat opérationnel hôtels	14,2	-	14,2	15,3	-	15,3
	Résultat opérationnel organisateur de salons	8,0	43,6	51,6	14,2	(2,9)	11,3
	Gains/pertes sur valeur et cessions et amortissements	(11,1)	85,1	73,9	(10,6)	152,9	142,4
TOTAL RÉSULTAT CONGRÈS & EXPOSITIONS		154,1	128,9	283,0	154,1	149,7	303,8
Résultat opérationnel autres prestations		33,4	(2,4)	31,0	33,7	(1,1)	32,7
Autres produits nets		-	-	-	4,7	28,3	33,0
TOTAL DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ET AUTRES PRODUITS		1 614,0	2 081,3	3 695,4	1 639,7	1 422,7	3 062,4
Frais généraux		(106,1)	(1,6)	(107,7)	(89,3)	(4,9)	(94,2)
Frais de développement		(4,5)	-	(4,5)	(4,1)	5,0	0,9
Résultat financier		(299,5)	(362,1)	(661,6)	(338,5)	(446,9)	(785,3)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		1 203,9	1 717,7	2 921,6	1 207,9	975,9	2 183,8
Impôt sur les sociétés		(24,8)	(263,5)	(288,3)	(3,2)	(176,8)	(180,0)
RÉSULTAT NET		1 179,1	1 454,2	2 633,3	1 204,7	799,1	2 003,8
Participations ne donnant pas le contrôle		148,7	150,6	299,3	136,7	196,6	333,3
RÉSULTAT NET PART DES PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE		1 030,4	1 303,6	2 334,0	1 068,1	602,4	1 670,5
Nombre moyen d'actions et d'ORA		98 496 508			97 824 119		
RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION (€)		10,46			10,92		
PROGRESSION DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION		-4,2 %			6,8 %		

(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, ainsi que les dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et d'autres éléments non récurrents.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

4.3.1. Revenus locatifs

Principes comptables de reconnaissance du chiffre d'affaires

Traitement comptable des loyers d'immeubles de placement

Les immobilisations données en location dans le cadre d'opérations de location simple sont présentées à l'actif de l'État de situation financière en immeubles de placement. Les revenus locatifs sont enregistrés de manière linéaire sur la durée ferme du bail.

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.

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 au cours de la période.

Conformément à la norme IAS 17 et à SIC 15, les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les honoraires de gestion immobilière facturés aux locataires sont comptabilisés en revenus locatifs.

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

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

Détail des revenus locatifs par activité

(en millions d'euros, hors taxe)

	2015	2014
CENTRES COMMERCIAUX	1 299,5	1 319,0
France	606,4	696,9
Europe centrale ⁽¹⁾	153,6	144,9
Espagne	164,0	165,6
Pays nordiques	126,4	116,1
Autriche ⁽¹⁾	99,7	94,6
Allemagne ⁽¹⁾	73,2	21,0
Pays-Bas	76,2	79,9
BUREAUX	179,4	183,4
France	156,7	154,6
Autres pays	22,7	28,8
CONGRÈS & EXPOSITIONS ET HÔTELS	206,1	199,6
TOTAL	1 685,0	1 702,0

(1) L'Allemagne qui faisait auparavant partie de la région Europe centrale est dorénavant présentée comme une région séparée et la gestion de la Slovaquie a été transférée de l'Autriche à la région Europe centrale. Les chiffres de 2014 ont été retraités en conséquence.

Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple

Au 31 décembre 2015, 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 (en millions d'euros)

Année	Centres Commerciaux	Bureaux	Total
2016	1 146,3	179,6	1 325,9
2017	932,8	163,1	1 095,9
2018	694,5	151,4	845,8
2019	485,0	111,2	596,2
2020	339,0	84,6	423,6
2021	232,0	80,7	312,7
2022	177,2	69,1	246,3
2023	132,3	64,2	196,6
2024	108,6	63,4	172,0
2025	69,7	66,7	136,3
2026	51,9	19,8	71,7
Au-delà	31,2	1,7	32,9
TOTAL	4 400,4	1 055,4	5 455,8

4.3.2. 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

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

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

Pour les contrats de location financière, les flux futurs sont actualisés. Un actif est reconnu en contrepartie d'une dette financière de même montant.

Les immeubles construits sur des terrains pris à bail sont comptabilisés selon les principes comptables décrits en note 5.

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

Charges locatives non récupérées

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

Charges sur immeubles

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

4.3.3. Résultat opérationnel sur sites et autres prestations

Le résultat opérationnel sur sites de Congrès & Expositions et autres prestations compose le résultat des autres activités.

Les revenus des autres activités regroupent :

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

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

(en millions d'euros)	2015	2014
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	73,7	72,9
Congrès & Expositions	40,3	39,2
Autres prestations	33,4	33,7

4.3.4. Frais généraux

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

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

4.4. Autres informations sectorielles

4.4.1. Réconciliation entre le résultat sectoriel par activité et l'état du résultat global consolidé (présentation normée IFRS)

Pour 2015

(en millions d'euros)	Loyers nets	Frais de fonctionnement, coûts d'acquisition et coûts liés	Résultat des autres activités	Résultat des cessions d'actifs et de parts de sociétés	Solde net des ajustements de valeurs	Dépréciation d'acquisition/ Écart d'acquisition négatif	Résultat opérationnel net	Résultat de cession des sociétés mises en équivalence	Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et intérêts sur créances	Résultats des sociétés non consolidées	Total
CENTRES COMMERCIAUX											
France	549,1	-	-	6,9	307,7	-	863,7	-	6,1	-	869,8
Europe centrale	148,2	-	-	-	266,9	-	415,1	23,7	138,3	-	577,1
Espagne	147,5	-	-	(3,0)	385,5	-	530,0	-	(1,0)	-	529,0
Pays nordiques	106,1	-	-	2,2	354,0	-	462,3	-	-	-	462,3
Autriche	92,1	-	-	-	138,7	-	230,8	-	-	-	230,8
Allemagne	67,1	-	-	3,1	38,4	-	108,6	-	115,6	-	224,2
Pays-Bas	67,0	-	-	0,5	7,4	-	74,9	-	-	-	74,9
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	1 177,0	-	-	9,6	1 498,7	-	2 685,3	23,7	259,1	-	2 968,0
BUREAUX											
France	151,4	-	-	4,4	221,7	-	377,5	-	-	-	377,5
Autres	19,0	-	-	-	16,8	-	35,8	-	-	-	35,8
TOTAL BUREAUX	170,4	-	-	4,4	238,5	-	413,3	-	-	-	413,3
C. & E. ⁽¹⁾											
France	105,4	-	40,3	1,1	84,0	-	230,8	45,9	6,3	-	283,0
TOTAL C. & E.	105,4	-	40,3	1,1	84,0	-	230,8	45,9	6,3	-	283,0
NON AFFECTABLE											
TOTAL NON AFFECTABLE	-	(112,2)	33,4	-	(2,4)	-	(81,2)	-	-	-	(81,2)
TOTAL 2015	1 452,8	(112,2)	73,7	15,1	1 818,8	-	3 248,2	69,6	265,4	-	3 583,2

(1) Activité Congrès et Expositions.

Pour 2014

(en millions d'euros)	Loyers nets	Frais de fonctionnement, coûts d'acquisition et coûts liés	Résultat des autres activités	Résultat des cessions d'actifs et de parts de sociétés	Solde net des ajustements de valeurs	Dépréciation d'écart d'acquisition/ Écart d'acquisition négatif	Résultat opérationnel net	Résultat de cession des sociétés mises en équivalence	Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et intérêts sur créances	Résultats des sociétés non consolidées	Total
CENTRES COMMERCIAUX											
France	628,8	-	-	46,3	493,0	11,3	1 179,4	-	19,2	-	1 198,5
Europe centrale ⁽¹⁾	141,0	-	-	(0,1)	195,1	-	336,0	-	32,7	-	368,7
Espagne	145,8	-	-	4,4	192,3	-	342,4	-	0,4	-	342,8
Pays nordiques	97,1	-	-	(0,1)	110,7	-	207,7	-	-	-	207,7
Autriche ⁽¹⁾	88,2	-	-	-	86,9	-	175,1	-	-	-	175,1
Allemagne ⁽¹⁾	19,4	-	-	0,8	21,9	-	42,2	-	47,9	-	90,1
Pays-Bas	72,1	-	-	2,2	12,7	-	87,1	-	-	-	87,1
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	1 192,4	-	-	53,4	1 112,8	11,3	2 369,9	-	100,1	-	2 470,0
BUREAUX											
France	148,4	-	-	(0,3)	54,5	-	202,7	-	-	-	202,7
Autres	24,0	-	-	1,3	(5,0)	-	20,3	-	-	-	20,3
TOTAL BUREAUX	172,4	-	-	1,0	49,6	-	223,0	-	-	-	223,0
C. & E.⁽²⁾											
France	100,3	-	39,2	-	152,9	-	292,4	-	11,4	-	303,8
TOTAL C. & E.	100,3	-	39,2	-	152,9	-	292,4	-	11,4	-	303,8
NON AFFECTABLE											
TOTAL NON AFFECTABLE	-	(93,3)	33,8	28,3	(1,1)	-	(32,3)	-	-	4,7	(27,6)
TOTAL 2014	1 465,1	(93,3)	72,9	82,6	1 314,2	11,3	2 852,8	-	111,5	4,7	2 969,0

(1) L'Allemagne qui faisait auparavant partie de la région Europe centrale est dorénavant présentée comme une région séparée et la gestion de la Slovaquie a été transférée de l'Autriche à la région Europe centrale. Les chiffres de 2014 ont été retraités en conséquence.

(2) Activité Congrès & Expositions.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

4.4.2. Éléments de l'État de situation financière par activité

Pour 2015

(en millions d'euros)	Immeubles de placement	Écarts d'acquisition	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	Autres actifs non courants	Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	Autres actifs courants	Total Actif	Total Passif hors capitaux propres
CENTRES COMMERCIAUX								
France	12 904,7	3,1	170,8	2,5	3,6	295,7	13 380,3	683,6
Europe centrale	3 072,1	112,0	680,5	11,9	-	20,6	3 897,2	471,6
Espagne	3 017,4	-	16,6	25,1	-	15,8	3 074,9	315,4
Pays nordiques	3 238,3	49,9	-	-	-	35,8	3 324,0	549,0
Autriche	2 029,8	72,9	-	-	-	39,7	2 142,4	363,3
Allemagne	1 895,5	256,7	663,9	22,8	-	68,6	2 907,6	181,2
Pays-Bas	1 432,2	-	-	0,3	-	33,8	1 466,3	32,9
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	27 590,1	494,5	1 531,9	62,7	3,6	510,1	30 192,8	2 597,1
BUREAUX								
France	3 358,7	-	-	151,7 ⁽²⁾	248,5	131,1	3 890,0	149,3
Autres	306,3	-	0,4	-	16,7	3,1	326,5	6,8
TOTAL BUREAUX	3 665,0	-	0,4	151,7	265,2	134,2	4 216,5	156,1
C. & E. ⁽¹⁾								
France	2 454,9	38,0	3,7	263,3 ⁽³⁾	-	106,1	2 866,0	208,9
TOTAL C. & E.	2 454,9	38,0	3,7	263,3	-	106,1	2 866,0	208,9
NON AFFECTABLE								
TOTAL NON AFFECTABLE	-	10,3	-	367,8 ⁽⁴⁾	-	456,5 ⁽⁵⁾	834,5	15 909,0
TOTAL 2015	33 710,0	542,8	1 536,0	845,4	268,8	1 206,9	38 109,8	18 871,2

(1) Activité Congrès & Expositions, hôtels inclus.

(2) Correspond principalement à l'immeuble d'exploitation du siège social du Groupe.

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

(4) Correspondent principalement aux dérivés.

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

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Pour 2014

(en millions d'euros)	Immeubles de placement	Écarts d'acquisition	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	Autres actifs non courants	Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	Autres actifs courants	Total Actif	Total Passif hors capitaux propres
CENTRES COMMERCIAUX								
France	12 016,2	3,1	177,3	66,1	306,5	346,0	12 915,2	656,2
Europe centrale ⁽¹⁾	2 723,2	112,0	556,9	14,9	138,4	51,4	3 596,8	457,9
Espagne	2 587,9	-	17,8	23,9	-	39,3	2 668,9	297,3
Pays nordiques	2 641,5	51,8	-	-	169,3	32,1	2 894,7	467,7
Autriche ⁽¹⁾	1 857,2	72,9	-	0,6	-	16,3	1 947,0	207,6
Allemagne ⁽¹⁾	1 175,4	253,2	728,7	22,1	-	20,3	2 199,7	44,8
Pays-Bas	1 342,8	-	-	0,6	-	18,9	1 362,3	32,4
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	24 344,2	493,0	1 480,6	128,3	614,1	524,4	27 584,7	2 164,0
BUREAUX								
France	3 289,4	-	-	154,0 ⁽³⁾	-	95,5	3 538,9	78,7
Autres	294,5	-	0,4	-	-	2,4	297,3	17,1
TOTAL BUREAUX	3 583,9	-	0,4	154,0	-	97,9	3 836,2	95,8
C. & E. ⁽²⁾								
France	2 325,6	38,0	195,0	259,1 ⁽⁴⁾	-	131,8	2 949,5	218,2
TOTAL C. & E.	2 325,6	38,0	195,0	259,1	-	131,8	2 949,5	218,2
NON AFFECTABLE								
TOTAL NON AFFECTABLE	-	10,3	-	275,5 ⁽⁵⁾	-	914,0 ⁽⁶⁾	1 199,8	16 158,9
TOTAL 2014	30 253,6	541,2	1 676,1	817,0	614,1	1 668,3	35 570,2	18 637,0

(1) L'Allemagne qui faisait auparavant partie de la région Europe centrale est dorénavant présentée comme une région séparée et la gestion de la Slovaquie a été transférée de l'Autriche à la région Europe centrale. Les chiffres de 2014 ont été retraités en conséquence.

(2) Activité Congrès & Expositions, hôtels inclus.

(3) Correspond principalement à l'immeuble d'exploitation du siège social du Groupe.

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

(5) Correspondent principalement aux dérivés.

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

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

4.4.3. Investissements par activité

(en millions d'euros)	2015			2014		
	Investissements sur immeubles de placement à la juste valeur	Investissements sur immeubles de placement au coût ⁽¹⁾	Total investissements	Investissements sur immeubles de placement à la juste valeur	Investissements sur immeubles de placement au coût ⁽¹⁾	Total investissements
CENTRES COMMERCIAUX						
France	466,4	66,2	532,6	361,2	137,1	498,3
Europe centrale ⁽²⁾	33,8	49,6	83,4	22,0	20,4	42,3
Espagne	49,8	8,1	58,0	78,0	6,2	84,2
Pays nordiques	225,0	-	225,0	60,8	183,3	244,1
Autriche ⁽²⁾	33,8	-	33,8	13,9	-	13,9
Allemagne ⁽²⁾	76,4	8,4	84,8	63,2	1,3	64,6
Pays-Bas	83,9	-	83,9	116,8	-	116,8
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	969,2	132,3	1 101,5	715,8	348,4	1 064,2
BUREAUX						
France	64,0	84,1	148,1	125,3	26,1	151,5
Autres	10,8	-	10,8	6,6	-	6,6
TOTAL BUREAUX	74,8	84,1	158,9	132,0	26,1	158,1
C. & E. ⁽³⁾						
France	69,9	1,8	71,7	309,3	0,3	309,6
TOTAL C. & E. ⁽³⁾	69,9	1,8	71,7	309,3	0,3	309,6
NON AFFECTABLE						
TOTAL NON AFFECTABLE	-	15,6	15,6	-	23,8	23,8
2015	1 113,9	233,8	1 347,7	1 157,1	398,6	1 555,7

(1) Avant transfert entre catégories d'immeuble de placement

(2) L'Allemagne qui faisait auparavant partie de la région Europe centrale est dorénavant présentée comme une région séparée et la gestion de la Slovaquie a été transférée de l'Autriche à la région Europe centrale. Les chiffres de 2014 ont été retraités en conséquence.

(3) Activité Congrès & Expositions.

Note 5 - Immeubles de placement, actifs corporels et incorporels, écart d'acquisition

5.1. Immeubles de placement

5.1.1. Principes comptables

Immeubles de placement (IAS 40 & IFRS 13)

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

Selon IFRS 13, la juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie).

Les améliorations ou modifications futures prévues sur l'actif (ex. : rénovation/extension) doivent être prises en compte dans l'expertise afin de refléter son utilisation optimale.

Unibail-Rodamco respecte les règles d'évaluation à la juste valeur édictées par la norme IFRS 13 ainsi que l'exposé de principes ⁽¹⁾

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 et d'autres coûts internes dans le cadre de développement de projets.

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur. Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ils sont valorisés à leur valeur de marché par un expert externe.

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

Les projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable ou jusqu'à un an avant que la construction ne soit achevée.

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

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

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

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement ⁽¹⁾. Le taux de la décote varie selon le pays et le statut fiscal de l'actif.

Pour les portefeuilles de Centres Commerciaux et de Bureaux, la juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par le rendement. Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial et les justes valeurs au m² 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 la liste des baux incluant des données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance (chiffres d'affaires des locataires et visiteurs par exemple), et les prévisions de cash-flow établies par le Groupe à travers les business plans pluriannuels détaillés par actif. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs

et appliquent des facteurs de risque soit sur les cash-flows (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit sur les taux de rendement ou d'actualisation.

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

Pour les sites de Congrès & Expositions, la méthodologie de valorisation retenue est essentiellement fondée sur l'actualisation des revenus nets futurs projetés sur la durée de la concession, ou sur la durée du bail emphytéotique (notamment celui de la Porte de Versailles) ou du bail à construction ou, à défaut, sur 10 ans, avec estimation de la valeur terminale déterminée, selon les cas, par la valeur résiduelle contractuelle pour les concessions ou par la capitalisation des flux de la dernière année. Les valorisations des experts ont pris en compte le résultat net, qui comprend les loyers nets et la marge nette réalisée sur la vente des prestations attachées, ainsi que les revenus nets des parkings. Les travaux d'entretien, de gros entretien, de modernisation, d'aménagement et d'extension, ainsi que les redevances de concession sont pris en compte dans les flux de trésorerie prévisionnels.

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

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

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

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

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

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

5.1.2. Immeubles de placement évalués à la juste valeur

(en millions d'euros)	2015	2014
Centres Commerciaux	27 062,8	23 959,2
France	12 629,1	11 819,3
Europe centrale ⁽¹⁾	2 937,4	2 637,5
Espagne	2 942,3	2 521,0
Pays nordiques	3 238,3	2 641,5
Autriche ⁽¹⁾	2 029,8	1 857,2
Allemagne ⁽¹⁾	1 853,6	1 141,9
Pays-Bas	1 432,2	1 340,8
Bureaux	3 487,4	3 498,3
France	3 181,1	3 203,8
Autres pays	306,3	294,5
Congrès & Expositions et Hôtels	2 451,7	2 324,1
TOTAL	33 001,8	29 781,5

(1) L'Allemagne qui faisait auparavant partie de la région Europe centrale est dorénavant présentée comme une région séparée et la gestion de la Slovaquie a été transférée de l'Autriche à la région Europe centrale. Les chiffres de 2014 ont été retraités en conséquence.

(en millions d'euros)	Centres Commerciaux	Bureaux	Congrès & Expositions	Total immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Total
31/12/2013	22 529,4	3 228,6	1 855,6	27 613,6	188,6	27 802,1
Acquisitions	170,1	-	241,6	411,7	0,9	412,6
Entrées dans le périmètre de consolidation	1 092,3	10,8	-	1 103,1	-	1 103,1
Dépenses capitalisées	543,0	131,0	67,7	741,7	0,2	741,9
Cessions et sorties de périmètre	(1 663,8)	(85,7)	-	(1 749,5)	(189,6)	(1 939,1)
Reclassements et transferts de catégories	263,3	167,8	(3,3)	427,9	475,7	903,6
Actualisation	2,1	-	-	2,1	-	2,1
Variations de juste valeur	1 096,8	52,9	162,5	1 312,2	-	1 312,2
Variations de change	(74,2)	(7,2)	-	(81,4)	-	(81,4)
31/12/2014	23 959,2	3 498,3	2 324,1	29 781,5	475,7	30 257,2
Acquisitions	135,1	2,5	0,1	137,7	-	137,7
Entrées dans le périmètre de consolidation	620,8	-	-	620,8	-	620,8
Dépenses capitalisées ⁽¹⁾	833,2	72,3	69,8	975,3	0,9	976,2
Cessions et sorties de périmètre	(17,0)	(20,4)	(0,3)	(37,7)	(472,1) ⁽⁴⁾	(509,8)
Reclassements et transferts de catégories ⁽²⁾	17,0	(294,7)	(17,1)	(294,7)	264,9	(29,9)
Actualisation	1,9	-	-	1,9	-	1,9
Variations de juste valeur	1 493,2	228,0	75,1	1 796,4	1,0	1 797,4
Variations de change	19,2	1,3	-	20,5	(1,5)	19,0
31/12/2015	27 062,8	3 487,4	2 451,7	33 001,8 ⁽³⁾	268,8	33 270,6

(1) Les dépenses capitalisées concernent principalement les centres commerciaux en France, en Allemagne et en Suède.

(2) Les reclassements et transferts de catégorie correspondent essentiellement aux reclassements en immeubles détenus en vue de la vente.

(3) Il n'y a aucun IPUC évalué à la juste valeur au 31 décembre 2015.

(4) Concernent essentiellement la cession du centre commercial Nicetoile (Nice) en janvier 2015 et celle de Nova Lund (Lund) en octobre 2015.

Acquisitions d'actifs et entrées de périmètre

Les acquisitions correspondent essentiellement à :

- des lots de commerces ainsi que d'autres actifs mineurs à Leidsenhage (région de La Haye) et à Amstelveen aux Pays-Bas ;
- des lots additionnels notamment en France au Forum des Halles (Paris) et à Euratlille (Lille) et en Espagne à Parquesur (Madrid), Glories (Barcelone) et Bonaire (Valence).

Les entrées dans le périmètre de consolidation correspondent essentiellement à la consolidation par intégration globale de Ruhr Park (Bochum) depuis le 24 juillet 2015, suite à l'acquisition d'une participation complémentaire de 15%.

Hypothèses de valorisation et sensibilités

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, Unibail-Rodamco a considéré la classification en Niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs d'Unibail-Rodamco.

Au 31 décembre 2015, 97 % de la valeur du patrimoine du Groupe ont fait l'objet d'une expertise externe.

Les évaluations de décembre 2015 n'ont pas été affectées par les attaques terroristes de Paris, les experts n'ayant identifié aucun impact significatif de ces événements sur les actifs du Groupe.

Les soldes des aménagements de loyer et des droits d'entrée étalés sur la durée ferme des baux s'élèvent à 73,2 millions d'euros. Ces montants sont déduits des valeurs d'expertise des actifs inscrites au bilan.

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

Centres Commerciaux

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

Centres Commerciaux – 31/12/2015		Taux de rendement	Loyer ⁽¹⁾ (en euros par m ²)	Taux d'actualisation ⁽²⁾	Taux de capitalisation ⁽³⁾	TCAM des loyers nets ⁽⁴⁾
France	Max	8,7 %	905	13,0 %	9,5 %	8,8 %
	Min	3,6 %	85	5,3 %	4,0 %	0,2 %
	Moy. pondérée	4,3 %	487	5,9 %	4,5 %	4,9 %
Europe centrale ⁽⁵⁾	Max	8,8 %	535	11,5 %	9,5 %	4,9 %
	Min	4,9 %	116	6,8 %	5,1 %	2,2 %
	Moy. pondérée	5,2 %	369	7,0 %	5,5 %	2,7 %
Pays nordiques	Max	9,8 %	531	9,8 %	7,8 %	5,5 %
	Min	4,1 %	114	6,7 %	4,5 %	2,2 %
	Moy. pondérée	4,6 %	358	7,2 %	4,8 %	4,5 %
Espagne	Max	8,4 %	747	11,0 %	7,8 %	5,2 %
	Min	4,6 %	100	7,5 %	4,8 %	1,4 %
	Moy. pondérée	5,1 %	274	8,2 %	5,2 %	3,4 %
Allemagne ⁽⁵⁾	Max	7,2 %	399	8,0 %	6,9 %	4,5 %
	Min	4,3 %	238	6,4 %	4,2 %	2,2 %
	Moy. pondérée	4,8 %	293	6,8 %	4,8 %	3,0 %
Autriche ⁽⁵⁾	Max	4,5 %	367	6,4 %	4,5 %	2,8 %
	Min	4,4 %	345	6,3 %	4,5 %	2,6 %
	Moy. pondérée	4,5 %	356	6,3 %	4,5 %	2,7 %
Pays-Bas	Max	12,4 %	412	9,1 %	9,0 %	4,3 %
	Min	4,5 %	131	6,0 %	4,4 %	-1,8 %
	Moy. pondérée	5,0 %	252	6,5 %	5,0 %	3,1 %

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

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

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

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

(4) Taux de Croissance Annuelle Moyen des loyers nets, déterminé par l'expert (sur 6 à 10 ans en fonction du modèle DCF utilisé).

(5) Aupark (Bratislava) a été transféré de la région Autriche à la région Europe centrale en janvier 2015. Les actifs allemands sont désormais présentés séparément.

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits estimés, le taux de rendement moyen du segment s'établit à 4,6 % au 31 décembre 2015 (4,8 % au 31 décembre 2014).

Une augmentation de + 25 points de base des taux de rendement ferait diminuer de - 1 457 millions d'euros (- 5,2 %) la valeur du patrimoine de Centres Commerciaux (hors actifs en développement ou comptabilisés par mise en équivalence) droit de mutation et frais inclus.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Bureaux

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

Bureaux – 31/12/2015		Taux de rendement des surfaces louées	Loyer ⁽¹⁾ (en euros par m ²)	Taux d'actualisation ⁽²⁾	Taux de capitalisation ⁽³⁾	TCAM des loyers nets ⁽⁴⁾
France	Max	11,9 %	484	9,8 %	8,3 %	24,5 %
	Min	4,0 %	104	5,0 %	4,3 %	- 2,6 %
	Moy. pondérée	5,9 %	370	6,1 %	5,2 %	3,1 %
Pays nordiques	Max	9,0 %	248	9,0 %	7,9 %	3,9 %
	Min	5,1 %	68	7,1 %	5,5 %	1,6 %
	Moy. pondérée	7,0 %	195	7,9 %	6,6 %	2,8 %
Pays-Bas	Max	15,5 %	52	13,8 %	9,8 %	9,4 %
	Min	n.s.	n.s.	6,6 %	5,4 %	n.s.
	Moy. pondérée	8,1 %	47	10,5 %	8,1 %	9,3 %
Allemagne	Max	7,7 %	535	8,5 %	7,5 %	7,6 %
	Min	4,9 %	53	6,5 %	4,5 %	1,4 %
	Moy. pondérée	5,9 %	165	7,9 %	6,3 %	2,9 %
Autriche	Max	6,9 %	126	7,6 %	7,0 %	2,7 %
	Min	6,4 %	120	7,2 %	6,5 %	2,0 %
	Moy. pondérée	6,7 %	123	7,4 %	6,8 %	2,4 %

Les taux de rendement initial, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs. La région Europe centrale ne contient qu'un actif (hormis la valeur des parts dans les bureaux de Zlote Tarasy, Lumen et Skylight) et n'est donc pas présentée. Les immeubles vacants et les immeubles en restructuration ne sont pas pris en compte. Tableau excluant les actifs considérés au prix de l'offre.

(1) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti) par actif et par m². Le calcul prend en compte la surface dédiée aux restaurants d'entreprise.

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

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

(4) Taux de Croissance Annuelle Moyen des loyers nets, déterminé par l'expert (sur 3 à 10 ans en fonction du modèle DCF utilisé).

Pour les surfaces louées et sur la base d'une valeur d'actif hors droits et frais estimés, le taux de rendement moyen du segment au 31 décembre 2015 s'établit à 6,0 % (6,8 % au 31 décembre 2014).

Une augmentation de + 25 points de base des taux de rendement Bureaux ferait diminuer de - 202 millions d'euros (- 5,0 %) la valeur totale du patrimoine de Bureaux (loués et vacants, hors actifs en développement ou comptabilisés par mise en équivalence) droits de mutation et frais inclus.

Congrès & Expositions

Les valorisations d'experts font ressortir pour Viparis un taux de rendement moyen au 31 décembre 2015 de 6,3 % (résultat opérationnel récurrent d'Unibail-Rodamco divisé par sa quote-part des actifs, hors droits et frais de mutation estimés) en baisse de - 15 points de base par rapport au 31 décembre 2014.

Une augmentation de + 25 points de base du taux de rendement et du coût moyen pondéré du capital, déterminés au 31 décembre 2015, résulterait en un ajustement à la baisse de - 110,7 millions d'euros (- 5,2 %).

5.1.3. Immeubles de placement en cours de construction évalués au coût

(en millions d'euros)	2015	2014
Centres Commerciaux	527,3	385,0
France	275,6	196,9
Europe centrale ⁽¹⁾	134,7	85,7
Espagne	75,1	66,9
Pays nordiques	-	-
Autriche ⁽¹⁾	-	-
Allemagne ⁽¹⁾	41,9	33,5
Pays-Bas	-	2,0
Bureaux	177,7	85,6
France	177,7	85,6
Autres pays	-	-
Congrès & Expositions et Hôtels	3,2	1,4
TOTAL	708,2	472,1

(1) L'Allemagne qui faisait auparavant partie de la région Europe centrale est dorénavant présentée comme une région séparée et la gestion de la Slovaquie a été transférée de l'Autriche à la région Europe centrale. Les chiffres de 2014 ont été retraités en conséquence.

Au 31 décembre 2015, les IPUC valorisés au coût sont notamment composés :

- de projets de développement de bureaux tels que Trinity et Phare-« Sisters » à La Défense ;
- de projets de centres commerciaux comme Wroclavia (Wrocław), les projets d'extension et de rénovation de Parly 2 et Carré Sénart (région parisienne) et Centrum Chodov (Prague).

Ces actifs maintenus au coût ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre 2015. Des dotations ont été comptabilisées pour un montant total net de reprises de 8,7 millions d'euros sur quelques projets de développement.

(en millions d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Total immeubles de placement évalués au coût
31/12/2013	947,6	(8,5)	939,1
Acquisitions	29,0	-	29,0
Entrées dans le périmètre de consolidation	122,0	-	122,0
Dépenses capitalisées	345,8	-	345,8
Cessions et sorties de périmètre	(2,5)	-	(2,5)
Reclassements et transferts de catégories	(905,6)	1,7	(903,9)
Dépréciations/reprises	-	(51,3)	(51,3)
Variations de change	(6,3)	-	(6,3)
31/12/2014	530,1	(58,1)	472,1
Acquisitions ⁽¹⁾	72,4	-	72,4
Dépenses capitalisées ⁽²⁾	145,9	-	145,9
Cessions et sorties de périmètre	(0,5)	-	(0,5)
Reclassements et transferts de catégories	30,5	-	30,5
Actualisation	(2,0)	-	(2,0)
Dépréciations/reprises	-	(8,7)	(8,7)
Variations de change	(1,4)	-	(1,4)
31/12/2015	775,0	(66,8)	708,2

(1) Principalement liées au projet Trinity à La Défense.

(2) Les dépenses capitalisées concernent essentiellement le projet d'extension de Carré Sénart (région parisienne), Trinity à La Défense et le projet Wroclavia à Wrocław.

5.2. Actifs corporels

5.2.1. Principes comptables

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Les amortissements sont déterminés par la méthode des composants, en séparant chaque élément significatif d'une immobilisation en fonction de sa durée d'utilisation. Les quatre composants d'un immeuble sont le gros œuvre, la façade, les équipements techniques et les aménagements finitions, amortis respectivement sur 60, 30, 20 et 15 ans pour les immeubles de Bureaux et 35, 25, 20 et 15 ans pour les Centres Commerciaux.

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

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

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

5.2.2. Tableau de variation des actifs corporels

Valeur nette (en millions d'euros)	Immeubles d'exploitation ⁽¹⁾	Installations techniques, matériel et mobilier	Total
31/12/2013	148,6	54,5	203,1
Acquisitions et dépenses capitalisées	-	9,9	9,9
Entrées dans le périmètre de consolidation	-	21,7	21,7
Amortissements	(2,2)	(13,4)	(15,6)
Dépréciations/reprises	7,1	(10,1)	(3,0)
Autres mouvements	-	(0,3)	(0,3)
31/12/2014	153,5	62,2	215,7
Acquisitions et dépenses capitalisées	-	15,6 ⁽²⁾	15,6
Amortissements	(2,2)	(15,5) ⁽²⁾	(17,7)
Dépréciations/reprises ⁽³⁾	-	3,7	3,7
Autres mouvements	-	(1,0)	(1,0)
31/12/2015	151,3	65,0	216,3

(1) Correspond à l'immeuble occupé par le propriétaire sis 7, Place Adenauer, Paris.

(2) Concernent les actifs Viparis et des entités de prestations de services.

(3) Reprise de dépréciation des actifs Viparis conformément aux valeurs d'expertise.

5.3. Actifs incorporels

5.3.1. Principes comptables

Immobilisations incorporelles (IAS 38)/Dépréciation d'actifs (IAS 36)

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

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

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

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

Les actifs incorporels classés en « Droits et salons » correspondent principalement aux entités Viparis et sont évalués par des experts indépendants. Si la valeur d'expertise de l'actif incorporel est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

5.3.2. Tableau de variation des immobilisations incorporelles

Valeur nette (en millions d'euros)	Droits et salons	Autres actifs incorporels	Total
31/12/2013	214,1	3,4	217,5
Acquisitions	-	2,0	2,0
Amortissements	(2,3)	(2,6)	(4,9)
Dépréciations/reprises	(0,5)	-	(0,5)
Entrées dans le périmètre de consolidation	22,0	1,4	23,4
31/12/2014	233,3	4,2	237,5
Acquisitions	-	6,4	6,4
Amortissements	(2,3)	(2,3)	(4,6)
Dépréciations/reprises ⁽¹⁾	2,8	-	2,8
/2015			2,1

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

Une hausse de + 0,25 % (25 points de base) du rendement et du coût moyen pondéré du capital des actifs incorporels de Viparis déterminés en fin d'année aurait un impact négatif de - 21,7 millions d'euros (- 6,0 %) sur la valeur des actifs.

5.4. Écarts d'acquisition

5.4.1. Principes comptables

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

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

Un écart d'acquisition peut résulter de l'acquisition d'un actif via une acquisition de sociétés pour lesquelles le Groupe reprend la base fiscale des actifs. Les règles IFRS imposent en effet la reconnaissance des impôts différés calculés au taux nominal au niveau de chaque actif alors que dans une transaction par actions, cette reconnaissance se base sur la valeur de marché de ces impôts. Dans ce cas, l'écart d'acquisition correspond au différentiel entre la valeur comptable théorique des impôts comptabilisés et l'impôt optimisé pris en compte dans le prix d'acquisition au moment de la transaction. C'est pourquoi dans ce cas le test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable de l'écart d'acquisition avec une estimation de l'optimisation fiscale qui pourrait être réalisée à la date de clôture.

5.4.2. Tableau de variation des écarts d'acquisition

(en millions d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Total
31/12/2013	1 913,5	(1 644,1)	269,4
Entrées dans le périmètre de consolidation	276,3	-	276,3
Cession	(4,5)	-	(4,5)
31/12/2014	2 185,3	(1 644,1)	541,2
Entrées dans le périmètre de consolidation	14,2 ⁽¹⁾	-	14,2
Sorties	(12,6) ⁽²⁾	-	(12,6)
31/12/2015	2 186,9	(1 644,1) ⁽³⁾	542,8

(1) Ce montant correspond à la reconnaissance de l'écart d'acquisition relatif à l'acquisition d'une participation supplémentaire de 15 % dans Ruhr Park et du changement de contrôle (cf. § 3.3.2).

(2) La diminution s'explique principalement par la révision des montants antérieurement reconnus à la date d'acquisition d'Unibail-Rodamco Germany GmbH (cf. § 3.3.6).

(3) Ce montant correspond principalement à la dépréciation comptabilisée en 2007 sur l'écart d'acquisition de Rodamco Europe.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Le solde des écarts d'acquisition de 542,8 millions d'euros se décompose de la manière suivante :

- 290,1 millions d'euros correspondent à l'optimisation fiscale potentielle des actifs à leurs dates d'acquisition ;
- 252,7 millions d'euros sont principalement liés à l'écart d'acquisition d'Unibail-Rodamco Germany GmbH reconnu en 2014 (cf. § 3.3.6) et correspondent à la valeur de l'activité de services immobiliers (*fee business*) et à la capacité à créer et à développer des projets.

Un test de dépréciation a été effectué sur les écarts d'acquisition justifiés par l'optimisation fiscale potentielle sur les actifs. Aucune dépréciation complémentaire n'a été constatée au 31 décembre 2015.

Les écarts d'acquisition correspondants à une valeur d'activité de services immobiliers (*fee business*) et à la capacité à créer et à développer des projets sont justifiés par une valorisation externe.

5.5. Solde net des ajustements de valeurs

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

(en millions d'euros)	2015	2014
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	1 797,4	1 312,2
• Centres Commerciaux	1 494,2	1 096,8
• Bureaux	228,0	52,9
• Congrès & Expositions	75,1	162,5
Immeubles de placement évalués au coût	(8,7)	(51,3)
Actifs corporels et incorporels	6,5	(3,5)
Autres	23,7 ⁽¹⁾	56,8
TOTAL	1 818,8	1 314,2

(1) Correspond principalement à la mise à juste valeur des titres de Ruhr Park antérieurement détenue par le Groupe avant l'acquisition de la participation complémentaire de 15 %.

5.6. Décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers (État des flux de trésorerie consolidés)

En 2015, les décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers s'élèvent à 1 276,2 millions d'euros. Ce montant comprend les acquisitions, les coûts d'acquisition capitalisés, les travaux ainsi que les dépenses capitalisées et est corrigé de la variation des dettes sur investissements de la période.

Note 6 - Titres et investissements dans les sociétés comptabilisées par mise en équivalence

6.1. Principes comptables

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

6.2. Évolution des titres et investissements dans les sociétés comptabilisées par mise en équivalence

Ces titres et investissements correspondent aux 24 sociétés comptabilisées par mise en équivalence, parmi lesquelles 12 sont sous influence notable et 12 sont contrôlées conjointement. La liste de ces sociétés est donnée en note 14 « Liste des sociétés consolidées ».

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Titres mis en équivalence des sociétés propriétaires de centres commerciaux et de sites de congrès & expositions	982,4	1 054,9
Prêts accordés aux sociétés propriétaires de centres commerciaux et de sites de congrès & expositions	553,6	567,6
SOUS-TOTAL INVESTISSEMENT DANS LES SOCIÉTÉS PROPRIÉTAIRES DE CENTRES COMMERCIAUX ET DE SITES DE CONGRÈS & EXPOSITIONS	1 536,0	1 622,5
Titres mis en équivalence de Comexposium	-	67,4
Prêt accordé à Comexposium	-	124,6
SOUS-TOTAL INVESTISSEMENT DANS COMEXPOSIUM ⁽¹⁾	-	192,0
TOTAL TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	1 536,0	1 814,5
Dont titres et investissements dans les sociétés dont l'immeuble est détenu en vue de la vente	-	138,4
TOTAL TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE (HORS DÉTENTION EN VUE DE LA VENTE)	1 536,0	1 676,1

(1) Le 31 juillet 2015, le Groupe a cédé sa participation de 50 % dans Comexposium à Charterhouse.

6.3. Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et intérêts sur créances

Ce poste se ventile de la façon suivante :

(en millions d'euros)	Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat
Quote-part du résultat des sociétés propriétaires de centres commerciaux et sites de congrès & expositions	59,0	180,2	239,1
Quote-part du résultat de Comexposium ⁽²⁾	6,5	(2,3)	4,2
TOTAL QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	65,4	177,9	243,3
Intérêt sur les prêts accordés aux sociétés propriétaires de centres commerciaux	20,6	-	20,6
Intérêts sur le prêt accordé à Comexposium ⁽²⁾	1,5	-	1,5
TOTAL INTÉRÊTS SUR CRÉANCES DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	22,1	-	22,1

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

(2) Le 31 juillet 2015, le Groupe a cédé sa participation de 50 % dans Comexposium à Charterhouse.

6.4. 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.

6.4.1. Description des principales coentreprises comptabilisées par mise en équivalence

Centro

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 quatre membres, deux désignés par Unibail-Rodamco et deux par CPPIB.

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

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

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

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

6.4.2. Situation financière consolidée des coentreprises

Les principaux actifs en contrôle conjoint sont :

- Centro à Oberhausen ;
- Paunsdorf à Leipzig ;
- Rosny 2 en région parisienne ;
- Palais des Sports à Paris ;
- Benidorm en Espagne.

Les sociétés Ruhr Park qui étaient comptabilisées par mise en équivalence sont consolidées en intégration globale depuis le 24 juillet 2015 (cf. section 3 « Périmètre de consolidation » § 3.3.2).

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

Sociétés propriétaires de centres commerciaux et de sites de congrès & expositions

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Immeubles de placement	1 215,9	1 357,0
Autres actifs non courants	26,6	33,9
Actifs courants	38,9	82,5
TOTAL ACTIF	1 281,4	1 473,4
Capitaux propres retraités	564,7	620,3
Impôts différés passif	121,3	116,6
Emprunts internes	170,9	197,1
Emprunts externes	397,8	494,8
Autres passifs non courants	2,7	3,8
Passifs courants	24,0	40,9
TOTAL PASSIF	1 281,4	1 473,4

(en millions d'euros)	2015 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾
Loyers nets	58,4	61,6
Mise à juste valeur des immeubles de placement	102,2	35,7
Résultat net	119,9	64,7

(1) Comprend le centre commercial Ruhr Park qui était comptabilisé par mise en équivalence du 1^{er} janvier 2015 au 24 juillet 2015.

(2) Comprend Unibail-Rodamco Germany GmbH qui était comptabilisée par mise en équivalence du 1^{er} janvier 2014 au 26 juillet 2014, ainsi que les entités CentroO comptabilisées par mise en équivalence depuis le 14 mai 2014.

Comexposium

Le 31 juillet 2015, le Groupe a cédé sa participation de 50 % de Comexposium à Charterhouse.

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

(en millions d'euros)	2015	2014
Revenus des autres activités	82,8	129,3
Résultat opérationnel avant frais financiers	11,0	22,6
Résultat net	4,2	7,7

6.5. Entités associées

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

6.5.1. Description des principales entités associées comptabilisées 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 détient 100 % de l'ensemble immobilier Zlote Tarasy (Varsovie). Conformément aux restrictions imposées par les autorités polonaises de la concurrence au Groupe relatives aux acquisitions des centres Arkadia et Wilenska en juillet 2010, la gestion de la société holding ainsi que le centre commercial et le parking n'est pas assurée par Unibail-Rodamco. Par conséquent, le Groupe ne contrôle pas cet actif et le complexe Zlote Tarasy est comptabilisé par mise en équivalence.

6.5.2. Situation financière consolidée des entités associées

Les principales entités associées sont les suivantes :

- l'ensemble immobilier Zlote Tarasy (Varsovie) ;
- Ring Center (Berlin) ;
- Gropius (Berlin).

Suite à l'accord signé le 22 janvier 2015 avec Atrium European Real Estate, Unibail-Rodamco a cédé sa participation de 75 % dans Arkady Pankrac (Prague) le 30 juin 2015.

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

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Immeubles de placement	945,8	1 012,7
Autres actifs non courants	7,0	20,9
Actifs courants	76,7	65,4
TOTAL ACTIF	1 029,6	1 099,0
Capitaux propres retraités	326,4	348,9
Impôts différés passif	4,5	97,6
Emprunts internes	382,9	370,4
Emprunts externes	307,5	260,4
Autres passifs non courants	3,7	4,8
Passifs courants	4,5	16,9
TOTAL PASSIF	1 029,6	1 099,0

(en millions d'euros)	2015 ⁽¹⁾	2014
Loyers nets	53,9	54,8
Mise à juste valeur des immeubles de placement	70,0	11,5
Résultat net	119,2	16,4

(1) Comprend Arkady Pankrac (Prague) qui était comptabilisée par mise en équivalence jusqu'à sa date de cession, le 30 juin 2015.

6.6. Transaction avec les parties liées (coentreprises et entreprises associées)

Les états financiers consolidés comprennent l'ensemble des sociétés figurant dans le périmètre de consolidation (cf. note 14 « Liste des sociétés consolidées »).

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

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Comexposium⁽¹⁾		
Prêt accordé	-	124,6
Intérêts comptabilisés	1,5	3,6
Loyers et honoraires facturés ⁽²⁾	42,4	60,0
Sociétés propriétaires de centres commerciaux et de sites de congrès & expositions		
Prêts accordés ⁽³⁾	553,6	567,6
Intérêts comptabilisés ⁽³⁾	20,6	19,3
Compte courant au débit	1,0	1,6
Compte courant au crédit	(7,7)	(6,3)
Honoraires de gestion d'actifs et autres honoraires ⁽⁴⁾	35,5	17,3

(1) Le 31 juillet 2015, le Groupe a cédé sa participation de 50 % dans Comexposium à Charterhouse.

(2) Correspond principalement aux loyers et honoraires facturés par les entités de Viparis à Comexposium, ainsi qu'au loyer facturé par la SCI Wilson pour le siège de Comexposium, jusqu'au 31 juillet 2015.

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

(4) L'augmentation s'explique principalement par le changement de méthode de consolidation de Unibail-Rodamco Germany, passant de mise en équivalence à intégration globale en juillet 2014.

Toutes ces opérations sont consenties à des prix de marché.

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

Note 7 - Financement et instruments financiers

7.1. Principes comptables

7.1.1. Instruments financiers (IAS 32/IAS 39/IFRS 7/IFRS 13)

Classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Actifs financiers disponibles à la vente

Ce sont les actifs financiers non dérivés détenus pour une période indéterminée et que le Groupe peut être amené à céder

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

Passifs financiers non dérivés

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

S'agissant d'une dette financière avec un dérivé incorporé et conformément à l'option proposée par la norme IAS 39, le Groupe a opté pour la comptabilisation des ORNANes, nettes des frais et primes d'émission, dans leur intégralité à la juste valeur avec les variations de valeur ultérieures portées au compte de résultat. Elles apparaissent sur une ligne spécifique de l'État de situation financière pour leur juste valeur et de l'état du résultat global pour les variations de valeur ultérieures. 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.

Classification et évaluation des instruments financiers dérivés et comptabilité de couverture

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

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

Unibail-Rodamco développe une stratégie de macrocouverture 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 IAS 39. Tous ces instruments dérivés sont en conséquence comptabilisés à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont enregistrées au compte de résultat.

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

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

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

7.1.2. Actualisation des différés de paiement

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

- Les paiements différés sur acquisitions d'actifs, de sociétés, de terrains et baux à construction sont actualisés jusqu'à la date de paiement.
- Les provisions sur des passifs significatifs relevant de la norme IAS 37 sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent.
- Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés, étant donné l'impact non significatif de l'actualisation.

7.1.3. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction (IAS 23)

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

Les frais financiers capitalisés sont déterminés chaque trimestre, en appliquant le coût moyen pondéré des emprunts du Groupe au montant de l'encours moyen des travaux réalisés, sauf en cas de financement propre au projet. Dans ce cas, des coûts d'intérêts spécifiques au projet sont capitalisés.

La capitalisation des intérêts débute dès lors qu'un Immeuble de Placement en cours de Construction (IPUC) est reconnu en tant qu'actif et se termine une fois le projet transféré en immeuble de placement, soit à la date de livraison aux locataires ou plus tôt si le projet est techniquement achevé.

7.2. Résultat financier**7.2.1. Coût de l'endettement financier net**

(en millions d'euros)

	2015	2014
Opérations sur titres	0,9	5,1
Autres intérêts financiers	7,7	5,5
Produits d'intérêts sur dérivés	77,6	89,4
SOUS-TOTAL PRODUITS FINANCIERS	86,3	99,9
Opérations sur titres	-	(1,4)
Rémunération des emprunts obligataires et EMTNs	(265,3)	(328,1)
Intérêts et frais sur emprunts	(64,4)	(55,4)
Intérêts sur avances des associés	(22,7)	(24,7)
Autres intérêts financiers	(2,5)	(3,0)
Charges d'intérêts sur dérivés	(61,1)	(63,4)
Charges financières avant immobilisation des frais financiers	(416,1)	(476,0)
Frais financiers immobilisés	30,3	37,6
SOUS-TOTAL CHARGES FINANCIÈRES NETTES	(385,8)	(438,4)
EMENT FINANCIER NET	(299,5)	(338,5)

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

7.2.2. Ajustement de valeur des instruments dérivés et dettes

(en millions d'euros)	2015	2014
Primes et frais de rachat des obligations et des ORNANes et remboursements d'emprunts	(214,3)	(85,7)
Mise à juste valeur des ORNANes	(75,9)	(48,3)
Impact du change	(64,8)	(40,4)
Restructuration des instruments de couvertures et mise à juste valeur des dérivés	(13,4)	(236,4)
Frais financiers calculés sur la dette relative au bail emphytéotique de la Porte de Versailles	-	(13,6)
Actualisation des dettes et autres éléments (dont amortissements de la dette de Rodamco mise à juste valeur à la date de la fusion et de la dette de Unibail-Rodamco Germany mise à la juste valeur en juillet 2014)	6,3	(22,4)
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER NON RÉCURRENT	(362,1)	(446,9)

7.3. Actifs et passifs financiers

7.3.1. Actifs financiers

Un prêt obligataire émis par le propriétaire d'un centre commercial à Béziers et souscrit par le Groupe, pour 62,7 millions d'euros, a été intégralement remboursé en janvier 2015.

7.3.2. Principales opérations de financement en 2015

Les opérations de financement à moyen et long terme réalisées en 2015 s'élèvent à 4 015 millions d'euros et incluent :

- la signature de 2 275 millions d'euros de prêts bilatéraux et de lignes de crédit avec une maturité moyenne de 5,9 ans. Ce montant inclut le refinancement de prêts hypothécaires pour un montant total de 360 millions d'euros et une maturité moyenne de 11 ans, sur des actifs en Allemagne et en France.
- En plus des 2 275 millions d'euros levés, Unibail-Rodamco a étendu ses lignes de crédit syndiquées existantes pour un montant total de 1 800 millions d'euros pour une durée additionnelle d'un an ;
- deux émissions obligataires en avril 2015 sous le programme EMTN pour un montant total de 1 000 millions d'euros ;
- quatre placements privés émis sous le programme EMTN pour un montant total de 240 millions d'euros :
 - une obligation émise en HKD swappée en Euro pour un montant total équivalent de 90 millions d'euros et une maturité de 10 ans,

- une obligation à taux variable (FRN) pour un montant de 50 millions d'euros et une maturité de 9 ans,
- une obligation indexée sur le CMS 10 ans swappée contre Euribor 3 mois pour un montant de 70 millions d'euros et une maturité de 15 ans,
- une obligation à taux fixe pour un montant de 30 millions d'euros et une maturité de 15 ans.

Au total, 1 240 millions d'euros ont été levés sur les marchés obligataires en 2015 pour une maturité moyenne de 12 ans ;

- l'émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes Unibail-Rodamco (ORNANE) pour 500 millions d'euros en avril 2015 ;
- le Groupe a également réalisé deux offres de rachat d'obligations en avril 2015 avec un montant total de :
 - 1 145 millions d'euros d'obligations publiques rachetées portant sur 9 émissions obligataires avec des maturités allant de 2016 à 2021 et,
 - 741 millions d'euros d'ORNANes émises en 2012.

Des ressources financières additionnelles ont été obtenues sur les marchés court terme de Billets de Trésorerie et de Bons à Moyen Terme Négociables (BMTN). L'encours moyen des papiers court terme en 2015 a été de 1 192 millions d'euros (contre 804 millions d'euros en 2014) avec une maturité résiduelle allant jusqu'à 14 mois. Les Billets de trésorerie ont été émis en moyenne avec une marge de 11 points de base au-dessus de l'Eonia en 2015.

Au 31 décembre 2015, le montant total des lignes de crédit bancaire disponibles s'élève à 5 450 millions d'euros suite à la signature de nouvelles lignes et au refinancement de lignes existantes et les excédents de trésorerie s'établissent à 343 millions d'euros.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

7.3.3. Répartition de la dette financière et durée restant à courir

Durée restant à courir (en millions d'euros)	Courant			Total	Total
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2015	31/12/2014
OBLIGATIONS À OPTION DE REMBOURSEMENT EN NUMÉRAIRE ET/OU EN ACTIONS NOUVELLES ET/OU EXISTANTES (ORNANES)	0,0	11,4	1 076,4	1 087,8	1 406,7
Dette principale	-	9,2	1 000,0	1 009,2	1 250,0
Mise à juste valeur de la dette	-	2,2	76,4	78,6	151,1
Intérêts courus	0,0	-	-	0,0	5,6
EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET EMTN	676,0	3 562,8	5 363,4	9 602,2	10 089,7
Dette principale ⁽¹⁾	611,9	3 562,8	5 363,4	9 538,0 ⁽⁴⁾	10 003,9
Intérêts courus	112,1	-	-	112,1	133,6
Frais et primes d'émission d'emprunts	(47,9)	-	-	(47,9)	(47,8)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	291,6	704,7	550,0	1 546,3	2 205,1
Dette principale	281,0	704,5	550,0	1 535,5	2 188,1
Intérêts courus	4,5	-	-	4,5	4,8
Frais d'émission d'emprunts	(16,7)	-	-	(16,7)	(18,1)
Découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie	22,5	-	-	22,5	3,5
Mise à juste valeur de la dette ⁽²⁾	0,2	0,2	-	0,5	26,7
AUTRES DETTES FINANCIÈRES	1 480,0	1 111,8	230,2	2 822,0	1 000,7
Titres du marché interbancaire et de créances négociables	1 480,0	115,0	-	1 595,0	234,0
Intérêts courus sur titres du marché interbancaire et de créances négociables	-	-	-	-	0,1
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle ⁽³⁾	-	996,8	230,2	1,227,0	766,5
EMPRUNTS LIÉS À DES CONTRATS DE LOCATION FINANCIÈRE	6,0	12,7	348,7	367,4	373,3
TOTAL	2 453,7	5 403,3	7 568,7	15 425,7	15 075,5

(1) Inclut l'impact de change sur la dette émise en monnaie étrangère pour un montant de + 99,9 millions d'euros.

(2) La dette à taux fixe de Rodamco a été mise à valeur de marché lors de son entrée dans le périmètre de consolidation en 2007. En 2015, suite au remboursement anticipé de la dette à taux fixe d'Unibail-Rodamco Germany GmbH, l'intégralité de la juste valeur de la dette reconnue à la date de première consolidation en juillet 2014 a été reprise.

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

(4) Le montant de 9 438 millions d'euros présenté dans la note sur les ressources financières prend en compte les instruments de couverture liés à la dette émise en devise étrangère.

Échéances de la dette en nominal courante

(en millions d'euros)	Courant			Total
	Moins de 1 mois	1 à 3 mois	Plus de 3 mois	31/12/2015
Emprunts obligataires et EMTN	-	-	611,9	611,9
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,4	-	280,6	281,0
Autres dettes financières	371,0	661,0	448,0	1 480,0
Emprunts liés à des contrats de location financière	-	-	6,0	6,0
TOTAL	371,4	661,0	1 346,5	2 378,9

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

Émission des ORNANES en avril 2015 pour 500 millions d'euros

Unibail-Rodamco a annoncé le 8 avril 2015 l'émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES) pour un montant total de 500 millions d'euros ⁽¹⁾.

Les obligations ont été émises à un prix égal à 100,5 % du Pair, avec coupon à 0 %, faisant apparaître un taux de rendement actuariel négatif.

Les obligations seront remboursées au pair le 1^{er} juillet 2022 ⁽²⁾. Elles pourront faire l'objet d'un amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco conformément aux stipulations de la note d'opération approuvée par l'AMF sous le n° 15-144 le 8 avril 2015. En cas d'exercice du droit d'attribution d'actions, les porteurs d'obligations recevront un montant en numéraire et le cas échéant des actions Unibail-Rodamco nouvelles et/ou existantes. La Société disposera également de la faculté de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.

Rachat d'une partie de l'ORNANE 2012

En avril 2015, Unibail-Rodamco a lancé une procédure de rachat sur les ORNANES de 2012. Au total 741 millions d'euros d'ORNANES 2012 ont été rachetées correspondant à un taux de succès d'environ 99 %. Le prix de rachat correspond au cours moyen pondéré des actions de la Société au 8 avril 2015, augmenté de 39 euros.

Le détail des ORNANES au 31 décembre 2015 est présenté dans le tableau ci-dessous.

(en millions d'euros)	Dettes à la juste valeur	Juste valeur comptabilisée au compte de résultat	Rachat	Total de la juste valeur comptabilisée au compte de résultat
ORNANES émises en 2012	11,4	-	(107,6) ⁽¹⁾	(107,6)
ORNANES émises en 2014	564,2	(60,9)	-	(60,9)
ORNANES émises en 2015	512,2	(15,0)	-	(15,0)
TOTAL	1 087,8	(75,9)	(107,6)	(183,4)

(1) La presque totalité des ORNANES (99 %) a été rachetée en avril 2015.

(1) L'ORNANE inclut un mécanisme d'ajustement en cas de paiement d'un dividende au-delà de 9,60 euros par action.

(2) Ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

7.3.5. Caractéristiques des emprunts obligataires et EMTN (hors ORNANES)

Dates d'émission	Taux	Encours au 31/12/2015 (M€)	Échéance
Juillet 2009	Taux fixe 4,22 % pendant 2 ans puis indexé sur inflation	70,0	Juillet 2019
Août 2009	Taux fixe 5 % pendant 3 ans puis <i>Constant Maturity Swap</i> (CMS) 10 ans (flooré à 5 % cappé à 7,5 %)	50,0	Août 2019
Août 2009	Taux fixe 5 % pendant 3 ans puis CMS 10 ans (flooré à 5 % cappé à 7,5 %)	50,0	Août 2019
Septembre 2009	Taux fixe 4,8 %	150,0	Novembre 2017
Septembre 2009	Taux fixe 4,625 %	368,7	Septembre 2016
Mai 2010	Coupon structuré sur CMS 10 ans	50,0	Mai 2020
Juin 2010	Coupon structuré sur CMS 10 ans	50,0	Juin 2020
Septembre 2010	Taux fixe 3,35 %	50,0	Septembre 2018
Septembre 2010	Taux fixe 3,35 %	60,0	Septembre 2018
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	41,0	Septembre 2030
Novembre 2010	Taux fixe 3,875 %	643,3	Novembre 2020
Juin 2011	Taux flottant (Erb3M + 78b ps)	50,0	Juin 2017
Octobre 2011	Taux fixe 4,08 %	27,0	Octobre 2031
Octobre 2011	Taux fixe 3,50 %	243,2	Avril 2016
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	20,0	Novembre 2031
Décembre 2011	Taux fixe 3,875 %	298,0	Décembre 2017
Mars 2012	Taux fixe 3,000 %	457,1	Mars 2019
Mai 2012	Taux fixe 3,196 %	425,0	Mai 2022
Août 2012	Taux fixe 2,250 %	461,6	Août 2018
Octobre 2012	Taux fixe 1,625 %	258,3	Juin 2017
Février 2013	Taux fixe 2,375 %	430,3	Février 2021
Février 2013	Taux fixe HKD swappé en EUR	85,2	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe HKD swappé en EUR	71,2	Mars 2025
Juin 2013	Taux fixe 2,500 %	700,0	Juin 2023
Octobre 2013	Taux fixe HKD swappé en EUR	48,7	Octobre 2025
Octobre 2013	Taux fixe 1,875 %	244,1	Octobre 2018
Novembre 2013	Taux fixe CHF swappé en EUR	123,8	Novembre 2023
Décembre 2013	Taux fixe 3,000 % SEK	86,8	Décembre 2018
Décembre 2013	Taux flottant SEK (Stib3M + 100 bps)	152,0	Décembre 2018
Février 2014	Taux flottant (Erb3M + 70 bps)	30,0	Février 2019
Février 2014	«Green Bond» Taux fixe 2,500 %	750,0	Février 2024
Mars 2014	Taux fixe 3,08 %	20,0	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,08 %	30,0	Avril 2034
Avril 2014	Taux flottant USD swappé en EUR	188,7	Avril 2019
Juin 2014	Taux fixe 2,250 % SEK	92,3	Juin 2019
Juin 2014	Taux flottant SEK (Stib3M + 78 bps)	70,6	Juin 2019
Juin 2014	Taux fixe 2,50 %	600,0	Juin 2026
Octobre 2014	Taux fixe 1,375 %	750,0	Octobre 2022
Avril 2015	«Green Bond» Taux fixe 1,00 %	500,0	Mars 2025
Avril 2015	Taux fixe 1,375 %	500,0	Avril 2030
Octobre 2015	Taux flottant (Erb3M + 81 bps)	50,0	Octobre 2024
Novembre 2015	Taux fixe 2,066 %	30,0	Novembre 2030
Novembre 2015	Taux fixe HKD swappé en EUR	91,3	Novembre 2025
Décembre 2015	Taux fixe 2,1 % pendant 3 ans puis CMS 10 ans (flooré à 0 % cappé à 4 %)	70,0	Décembre 2030
TOTAL		9 538,0	

7.3.6. Obligations contractuelles liées aux emprunts

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

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

Les emprunts obligataires ne font l'objet d'aucune obligation contractuelle fondée sur des ratios financiers pouvant entraîner leur remboursement anticipé. Les obligations responsables doivent être utilisées pour financer des projets ou actifs répondant à certains critères.

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

Au 31 décembre 2015, le ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾ calculé pour le groupe Unibail-Rodamco ressort à 35 %, contre 37 % au 31 décembre 2014.

Le ratio de couverture des intérêts par l'EBE ⁽²⁾ ressort à 4,6x en 2015 grâce aux loyers solides des actifs existants et de ceux récemment livrés ainsi qu'à un coût de la dette en baisse. Ce ratio est en ligne avec les niveaux élevés atteints sur les dernières années et supérieur au niveau de 4,2x pour 2014.

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

Au 31 décembre 2015, 97 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe autorisent un endettement d'au moins 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse.

7.3.7. Autres flux liés aux opérations de financement

Dans l'état des flux de trésorerie consolidés ils comprennent principalement des coûts d'annulation, de restructuration ou de mise en place de nouveaux instruments dérivés, suite à la restructuration opérée au second semestre 2015.

7.3.8. Valeur de marché de la dette

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

(en millions d'euros)	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeur comptable	Valeur de marché	Valeur comptable	Valeur de marché
Dette à taux fixe et indexée				
Emprunts à taux fixe et indexés, titres du marché interbancaire et de créances négociables	11 077,4 ⁽¹⁾	11 546,7	11 777,7	12 684,1

(1) Dont ORNANes à valeur de marché dans les comptes (cf. § 7.3.4 « ORNANes »).

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

7.3.9. Dette financière nette

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

Dette financière nette

(en millions d'euros)	2015	2014
Montants comptabilisés au Bilan		
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	1 087,8	1 406,7
Part non courante des emprunts et dettes financières	11 522,9	12 006,0
Part courante des emprunts et dettes financières	2 447,7	1 289,4
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	15 058,3	14 702,1
Retraitements		
Juste valeur de la dette	(79,1)	(177,8)
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle	(1 227,0)	(766,5)
Impacts des instruments de couverture sur la dette en devises étrangères	(99,9)	(27,5)
Intérêts courus non échus/frais d'émission	(52,0)	(78,3)
TOTAL DETTES FINANCIÈRES (EN VALEUR NOMINALE)	13 600,3 ⁽¹⁾	13 652,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(342,6) ⁽¹⁾	(831,1)
DETTE FINANCIÈRE NETTE	13 257,7	12 820,9

(1) Les découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie sont inclus dans le total des dettes financières, en 2015 pour 22,5 millions d'euros et en 2014 pour 3,5 millions d'euros.

(1) Voir définition en note 11.1.

(2) Ratio de couverture des intérêts = EBE des activités récurrentes/Frais financiers nets récurrents (y compris frais financiers immobilisés) où EBE des activités récurrentes = résultat opérationnel récurrent et autres revenus, moins frais généraux, excluant dépréciations et amortissements.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Trésorerie nette à la clôture

en millions d'euros	2015	2014
Titres monétaires disponibles à la vente ⁽¹⁾	98,4	529,3
Disponibilités bancaires	244,2	301,8
TOTAL ACTIF	342,6	831,1
Découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie	(22,5)	(3,5)
TOTAL PASSIF	(22,5)	(3,5)
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE	320,1	827,6

(1) Ce poste se compose de Sicav monétaires (valeurs mobilières de placement).

Le niveau élevé de la trésorerie fin 2014 est principalement dû aux excédents de trésorerie générés par les cessions réalisées à la fin de l'année.

7.4. Instruments de couverture

7.4.1. Principes comptables

Exposition au risque de crédit d'une contrepartie

Le Groupe, détenant des groupes d'actifs ou de passifs financiers, est exposé à un risque de marché ou un risque de crédit sur chacune de ses contreparties, tel que défini par IFRS 7. Le Groupe utilise l'exception prévue par IFRS 13 (§ 48) qui permet de mesurer à la juste valeur le groupe d'actifs ou de passifs financiers sur la base du prix qui serait reçu pour la vente ou le transfert d'une position nette à l'égard d'un risque particulier lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

Pour déterminer la position nette, le Groupe tient compte des arrangements existants qui atténueraient le risque de crédit en cas de défaut (par exemple, un accord de compensation globale avec la contrepartie). L'évaluation de la juste valeur prend en compte la probabilité qu'un tel arrangement puisse être juridiquement contraignant en cas de défaut.

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

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

- de la valeur de marché totale que le Groupe a auprès de cette contrepartie si elle est positive ;

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

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

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

7.4.2. Tableau de variation des dérivés actifs et passifs

	Montants reconnus dans l'État du Résultat Global						
(en millions d'euros)	31/12/2014	Coût de l'endettement financier	Ajustement de valeur des instruments dérivés et dettes	Autres éléments du résultat global	Reclassements	Acquisitions/ Cessions	31/12/2015
ACTIFS							
Dérivés à la juste valeur	225,7	(1,9)	41,8	1,3	2,7	27,5	297,2
• Couverture de flux de trésorerie	0,7	(1,1)	-	1,3	-	-	1,0
• Sans relation de couverture	225,0	(0,8)	27,3	-	2,7	27,5	281,7
• Autres dérivés	-	-	14,5	-	-	-	14,5
PASSIFS							
Dérivés à la juste valeur	698,3	(6,7)	(73,5)	-	2,7	(356,9)	263,9
• Couverture de flux de trésorerie	(0,0)	-	-	-	-	-	(0,0)
• Sans relation de couverture	698,3	(6,7)	(73,5)	-	2,7	(356,9)	263,9
NET	(472,6)	4,8	115,3	1,3	-	384,4	33,3

7.5. Gestion des risques financiers

7.5.1. Risque de marché

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 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 2015. Les lignes tirées au 31 décembre 2015 sont considérées comme tirées jusqu'à leur échéance.

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

(en millions d'euros)	Valeur comptable ⁽¹⁾	Moins de 1 an		1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
	31/12/2015	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements
EMPRUNTS ET AUTRES DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT							
Emprunts obligataires et EMTN	(10 547,2)	(243,1)	(611,9)	(728,6)	(3 571,9)	(501,8)	(6 363,4)
Emprunts et autres dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	(3 130,5)	(15,0)	(1 761,0)	(42,1)	(819,5)	(27,2)	(550,0)
INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS							
Instruments financiers dérivés au passif							
Dérivés de taux d'intérêt sans relation de couverture	(263,9)	(5,0)	-	(256,6)	-	(76,3)	1,5
Instruments financiers dérivés à l'actif							
Dérivés de change et de taux d'intérêt relatifs à la couverture des investissements à la juste valeur	1,0	(0,8)	1,6	-	-	-	-
Dérivés de taux d'intérêt sans relation de couverture	281,7	52,7	-	157,9	43,8	60,2	54,6

(1) Correspond au montant principal de dette (voir section 7.3.3).

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

La durée moyenne de l'endettement du Groupe s'établit au 31 décembre 2015, après affectation des lignes de crédit bancaires non utilisées, à 6,5 années (contre 5,9 années au 31 décembre 2014).

Les remboursements d'emprunts à venir d'Unibail-Rodamco ⁽¹⁾ pour les douze prochains mois sont couverts par les lignes de crédit non utilisées. Le montant de la dette obligataire ou bancaire tirée au 31 décembre 2015 et devant être remboursée ou s'amortissant au cours des douze prochains mois est de 915 millions d'euros

(incluant un montant total de 612 millions d'euros d'obligations arrivant à maturité en avril et septembre 2016) à comparer aux 5 450 millions d'euros de lignes non utilisées et aux 343 millions d'euros d'excédents de trésorerie au 31 décembre 2015.

Unibail-Rodamco est attentif à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de financements. Ainsi, les emprunts obligataires et EMTN représentent, au 31 décembre 2015, 70 % du nominal des dettes financières, les emprunts auprès des

(1) Hors papiers court terme mûrant en 2016 pour un montant de 1 480 millions d'euros.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

établissements de crédit et découverts bancaires 11 %, les obligations convertibles 7 % et les papiers court terme et billets de trésorerie 12 %.

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

Au 31 décembre 2015, le montant total de ces lignes de crédit non utilisées s'élève à 5 450 millions d'euros.

Risque de contrepartie

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

En cas de terminaison des dérivés, une compensation sur ces instruments pourrait être effectuée du fait des contrats existants entre le Groupe et les établissements bancaires. La valeur de ces instruments dérivés incluant les intérêts courus, serait de 144,2 millions d'euros à l'actif et 100,8 millions d'euros au passif.

Risque de taux d'intérêt

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

Coût moyen de la dette

Le 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)/dette financière nette moyenne sur la période.

Le coût moyen de la dette d'Unibail-Rodamco a diminué et s'est établi à 2,2 % en 2015, contre 2,6 % en 2014. Le coût moyen de la dette s'explique par le faible niveau des coupons obtenus sur la dette à taux fixe émise au cours de ces trois dernières années, les rachats d'obligations réalisés en octobre 2014 et avril 2015, le niveau de marge des autres emprunts existants, la politique de couverture du Groupe, le coût de portage des lignes de crédit non utilisées et, dans une moindre mesure, par le faible niveau des taux d'intérêt en 2015.

Opérations de couverture du risque de taux d'intérêt

Le Groupe a profité de l'environnement de taux bas au cours du 1^{er} semestre 2015 pour émettre sur des maturités plus longues et assurer des coupons attractifs conservés à taux fixes :

- 500 millions d'euros d'ORNANes avec une maturité de 7 ans et un coupon à 0 % ;
- 500 millions d'euros d'émission obligataire avec une maturité de 10 ans et un coupon de 1,00 % ;
- 500 millions d'euros d'émission obligataire avec une maturité de 15 ans et un coupon de 1,375 %.

L'environnement de marché a évolué significativement au cours du second semestre 2015, avec une pentification de la courbe des taux d'intérêts du fait d'une baisse des taux courts à des niveaux historiquement bas tandis que les taux longs ont augmenté après la réunion de la BCE du 3 décembre 2015.

Dans ce contexte et au vu de sa position de couverture, le Groupe a restructuré une partie de ses instruments de couverture au second semestre 2015 avec :

- l'annulation de 3 milliards d'euros de swaps long terme existants jusqu'à 2022 ;
- la restructuration de 4 milliards d'euros de swaps existants jusqu'à 2017 ;
- la mise en place de caps pour 5,5 milliards d'euros et 4 milliards d'euros à court et moyen termes couvrant jusqu'en janvier 2021, profitant ainsi de l'environnement de taux bas sur le moyen terme et d'une décroissance de la volatilité des caps sur cette période.

Suite à ces restructurations :

- la dette anticipée du Groupe est intégralement couverte pour les trois prochaines années ;
- la dette anticipée du Groupe sur 2019 et 2020 est couverte à plus de 79 % ;
- la position de couverture du Groupe est plus équilibrée avec une part accrue des caps de 24 % de la dette anticipée permettant ainsi de bénéficier des taux bas.

La restructuration de la position de couverture au second semestre 2015 (incluant l'annulation, la restructuration et la mise en place de nouveaux instruments de couverture) a été réalisée pour un coût total de presque 0,5 milliard d'euros.

Mesure du risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2015, l'exposition au risque de taux d'intérêt se présente de la manière suivante :

	Actifs financiers		Passifs financiers		Exposition nette	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable ⁽¹⁾	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	(244,2)	(98,4)	1 469,9	925,5	1 225,7	827,1
1 à 2 ans	-	-	706,3	273,8	706,3	273,8
2 à 3 ans	-	-	911,7	377,7	911,7	377,7
3 à 4 ans	-	-	719,4	649,2	719,4	649,2
4 à 5 ans	-	-	643,3	110,0	643,3	110,0
Plus de 5 ans	-	-	6 443,4	470,0	6 443,4	470,0
TOTAL	(244,2)	(98,4)	10 894,0	2 806,2	10 649,8	2 707,8

(1) Dettes indexées incluses.

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 nominale nette au 31 décembre 2015 est totalement couverte contre une hausse des taux d'intérêt et ce à travers :

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

Le solde de couverture au 31 décembre 2015 s'établit de la manière suivante :

(en millions d'euros)	Encours au 31/12/2015	
	Taux fixe	Taux variable ⁽¹⁾
Passifs financiers	(10 894,0)	(2 806,2)
Actifs financiers	244,2	98,4
Passifs financiers nets avant gestion du risque	(10 649,8)	(2 707,8)
Microcouverture	2 661,4	(2 561,5)
Passifs financiers nets après microcouverture ⁽²⁾	(7 988,4)	(5 269,4)
Couverture par des swaps de taux ⁽³⁾		2 022,5
Dette nette non couverte par des swaps		(3 246,9)
Couverture optionnelle (caps et floors)		3 350,0
SOLDE DE COUVERTURE	-	103,1

(1) Inclut la dette indexée.

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

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

Sur la base de la dette moyenne estimée d'Unibail-Rodamco en 2016, une hausse moyenne des taux d'intérêt (Euribor, Stibor ou Pribor) de 50 points de base ⁽¹⁾ en 2016 aurait un impact négatif estimé de 8,0 millions d'euros sur les frais financiers et le résultat net récurrent 2016. Une hausse supplémentaire de 50 points de base aurait un impact négatif de 0,8 million d'euros sur ce même résultat. Une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base aurait un impact positif estimé de 28,3 millions d'euros sur les frais financiers et impacterait du même montant le résultat net récurrent 2016.

Risque de change

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

(1) Les conséquences éventuelles sur les taux de change de cette hausse théorique de 0,5 % des taux d'intérêt ne sont pas prises en compte ; les impacts théoriques des hausses ou baisses de taux d'intérêt sont calculés à partir de l'Euribor 3 mois du 31 décembre 2015 à - 0,131 %.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Mesure du risque de change

Le Groupe exerce des activités et possède des investissements dans des pays hors de la zone Euro (par exemple en République tchèque, en Pologne et en Suède). Lorsqu'ils sont convertis en euros, les revenus et les valeurs des investissements nets du Groupe peuvent être sensibles aux fluctuations des taux de change contre l'euro. Dès que possible, le Groupe cherche à régler ses dépenses en devises avec des revenus issus des mêmes devises, réduisant ainsi naturellement la volatilité de ses revenus et des valorisations

de ses investissements nets en devises. Les risques de conversion sont couverts, soit en finançant les investissements en devises par le biais d'endettement dans ces mêmes devises, soit en utilisant des produits dérivés afin d'obtenir une couverture équivalente. Le risque de change durant la période de construction des projets en développement est couvert le plus tôt possible après la signature du contrat de construction. Les autres actifs et passifs détenus en devises autres que l'euro sont gérés de manière à assurer un niveau d'exposition nette acceptable en achetant ou vendant des devises au comptant ou à terme lorsque nécessaire.

Principaux actifs et passifs en monnaies étrangères au 31 décembre 2015 (en millions d'euros) ⁽¹⁾

Monnaies	Actifs	Passifs	Exposition nette	Instruments de couverture	Exposition nette après couverture
CHF	-	(123,8)	(123,8)	123,8	-
CZK	3,4	(144,6)	(141,2)	-	(141,2)
DKK	399,9	(207,1)	192,7	135,3	328,0
HKD	-	(296,3)	(296,3)	296,3	-
HUF	5,2	-	5,2	-	5,2
PLN	289,3	0,6	289,9	-	289,9
SEK	2 773,4	(1 045,2)	1 728,2	(133,6)	1 594,6
USD	-	(188,7)	(188,7)	188,7	-
TOTAL	3 471,2	(2 005,1)	1 466,1	610,4	2 076,4

Analyse de sensibilité au risque de change

L'exposition principale est en couronne suédoise (SEK).

(en millions d'euros)	31/12/2015		31/12/2014	
	Résultat récurrent Gains/(Pertes)	Capitaux propres Gains/(Pertes)	Résultat récurrent Gains/(Pertes)	Capitaux propres Gains/(Pertes)
Impact d'une baisse de - 10 % du taux de change SEK/EUR	(10,5) ⁽²⁾	(145,0)	(7,1)	(139,0)

7.5.2. Risque de crédit

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Les actifs en SEK prennent en compte les excédents de trésorerie détenus en monnaie locale et utilisés dans la centralisation du Groupe (cash-pooling).

(2) La sensibilité est mesurée en appliquant un changement au taux de change affectant les revenus nets en SEK (loyers nets – frais administratifs et financiers – taxes), sur la base d'un taux de change EUR/SEK de 9,2118.

7.6. Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

P&C : Prêts et Créances

AdV : Actifs financiers disponibles à la Vente

AJVpR : Actifs en Juste Valeur par Résultat

DaCA : Dettes au Coût Amorti

PJVpR : Passifs en Juste Valeur par Résultat

31/12/2015 (en millions d'euros)	Catégories en application de IAS 39	Valeur comptable 31/12/2015	Montants à l'État de situation financière selon IAS 39			
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
ACTIFS						
Prêts	P&C	41,1	41,1	-	-	41,1
Actifs financiers	P&C	17,1	17,1	-	-	17,1
Dérivés à la juste valeur	AJVpR	297,2	-	(0,7)	297,9	297,2
Clients et créances rattachées ⁽¹⁾	P&C	252,0	252,0	-	-	252,0
Autres créances ⁽²⁾	P&C	126,2	126,2	-	-	126,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	AJVpR	342,6	-	-	342,6	342,6
		1 076,2	436,4	(0,7)	640,6	1 076,2
PASSIFS						
Dettes financières (hors ORNANES)	DaCA	13 970,5	13 970,5	-	-	14 439,8
Dettes liées à des contrats de location financière	DaCA	367,4	367,4	-	-	367,4
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	PJVpR	1 087,8	-	-	1 087,8	1 087,8
Dérivés à la juste valeur	PJVpR	263,9	-	-	263,9	263,9
Dépôts de garantie	DaCA	201,4	201,4	-	-	201,4
Dettes sur investissements – Part non courante	DaCA	135,4	135,4	-	-	135,4
Fournisseurs et autres dettes courantes ⁽³⁾	DaCA	876,8	876,8	-	-	876,8
		16 903,3	15 551,6	-	1 351,7	17 372,6

(1) Hors franchises et paliers.

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

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

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

31/12/2014 (en millions d'euros)	Catégories en application de IAS 39	Valeur comptable 31/12/2014	Montants à l'État de situation financière selon IAS39			
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
ACTIFS						
Prêts	P&C	46,7	46,7	-	-	46,7
Actifs financiers	P&C	77,1	77,1	-	-	77,1
Dérivés à la juste valeur	AJVpR	225,7	-	(2,0)	227,7	225,7
Clients et créances rattachées ⁽¹⁾	P&C	260,1	260,1	-	-	260,1
Autres créances ⁽²⁾	P&C	128,1	128,1	-	-	128,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	AJVpR	831,1	-	-	831,1	831,1
		1 568,8	512,0	(2,0)	1 097,8	1 568,8
PASSIFS						
Dettes financières (hors ORNANES)	DaCA	13 295,4	13 295,4	-	-	14 201,8
Dettes liées à des contrats de location financière	DaCA	373,3	373,3	-	-	373,3
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	PJVpR	1 406,7	-	-	1 406,7	1 406,7
Dérivés à la juste valeur	PJVpR	698,3	-	-	698,3	698,3
Dépôts de garantie	DaCA	196,0	196,0	-	-	196,0
Dettes sur investissements – Part non courante	DaCA	79,4	79,4	-	-	79,4
Fournisseurs et autres dettes courantes ⁽³⁾	DaCA	797,5	797,5	-	-	797,5
			14 741,6	-	2 105,0	17 753,0

(1) Hors franchises et paliers.

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

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

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

7.6.1. 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 ;
- 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.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

(en millions d'euros)	Évaluation de la juste valeur au 31/12/2015			
	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS				
Juste valeur par le résultat				
Dérivés	297,9	-	297,9	-
Titres monétaires disponibles à la vente	98,4	98,4	-	-
Juste valeur par les capitaux propres				
Dérivés	(0,7)	-	(0,7)	-
TOTAL	395,7	98,4	297,2	-
PASSIFS				
Juste valeur par le résultat				
ORNANES	1 087,8	1 087,8	-	-
Dérivés	263,9	-	263,9	-
TOTAL	1 351,7	1 087,8	263,9	-

7.6.2. Gains/pertes nets par catégorie

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

2015 (en millions d'euros)	Évaluation ultérieure				Gains/pertes nets
	Intérêts	À juste valeur	Conversion de devises	Provisions/ reprises de provisions	
Prêts et créances	(0,1)	-	-	-	(0,1)
Actifs financiers disponibles à la vente	-	0,9	-	-	0,9
Dérivés en juste valeur par résultat	16,5	-	-	-	16,5
Dettes au coût amorti	(347,2)	-	-	-	(347,2)
	(330,7)	0,9	-	-	(329,8)
Charges capitalisées					30,3
CHARGES FINANCIÈRES NETTES					(299,5)

2014 (en millions d'euros)	Évaluation ultérieure				Gains/pertes nets
	Intérêts	À juste valeur	Conversion de devises	Provisions/ reprises de provisions	
Prêts et créances	0,7	-	-	-	0,7
Actifs financiers disponibles à la vente	-	5,1	-	-	5,1
Dérivés en juste valeur par résultat	26,0	-	-	-	26,0
Dettes au coût amorti	(407,8)	-	-	-	(407,8)
	(381,1)	5,1	-	-	(376,0)
Charges capitalisées					37,6
CHARGES FINANCIÈRES NETTES					(338,5)

Note 8 - Impôts et taxes

8.1. Principes comptables

8.1.1. Impôt sur les sociétés

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

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

8.1.2. Impôt différé

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

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

Les principales dettes d'impôts différés portent sur :

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

8.1.3. Régimes fiscaux

Différents régimes fiscaux existent selon les pays.

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

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

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

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat récurrent et les plus-values des cessions ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

Régime fiscal espagnol – SOCIMI

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

Régime fiscal néerlandais – FBI

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

Unibail-Rodamco conteste cette position. Cependant, par mesure de prudence, les activités aux Pays-Bas ont été considérées dans les comptes 2015 comme taxables dans la continuité de ce qui a été fait depuis 2010. Le Groupe dispose d'importants déficits fiscaux aux Pays-Bas qui sont confortés par une analyse fiscale externe. Bien que faisant l'objet de discussions avec les autorités fiscales néerlandaises, la position prise par le Groupe n'a aucun impact sur le résultat récurrent 2015.

8.2. Impôt sur les sociétés

(en millions d'euros)	2015	2014
Impôt différé et courant récurrent sur :		
• Dotation/reprise nette de provision pour risque fiscal	4,3	7,9
• Autres résultats récurrents	(29,1)	(11,1)
TOTAL IMPÔT RÉCURRENT	(24,8)	(3,2)
Impôt différé et courant non récurrent sur :		
• Mise à juste valeur des immeubles de placement et dépréciation des immobilisations incorporelles	(222,3)	(154,9)
• Autres résultats non récurrents ⁽¹⁾	(41,2)	(21,9)
TOTAL IMPÔT NON RÉCURRENT	(263,5)	(176,8)
TOTAL IMPÔT	(288,3)	(180,0)
Dont impôt à payer	(38,9)	(39,8)

(1) Comprend la contribution de 3 % sur les dividendes payés en numéraire par les entités françaises du Groupe pour un montant total de - 14,1 millions d'euros en 2015 (- 14,8 millions d'euros en 2014).

Réconciliation du taux d'impôt effectif	%	2015	2014
Résultat avant impôt, dépréciation de l'écart d'acquisition et résultat des sociétés mises en équivalence		2 678,3	2 083,9
Impôt calculé en utilisant le taux moyen	29,1 %	(778,4)	(607,9)
Impact des produits exemptés d'impôt (dont effet des régimes SIIC et SOCIMI)	(18,3 %)	490,6	470,8
Impact des charges non déductibles	1,3 %	(33,6)	(31,9)
Impact des provisions fiscales	(0,2 %)	4,3	7,9
Impact des reports de déficits fiscaux non activés	(0,9 %)	24,7	19,2
Impact de la variation du taux d'imposition	(0,1 %)	3,6	(36,8)
Impact des variations de change sur l'impôt	(0,1 %)	1,6	(2,0)
Autres	0,0 %	(1,1)	0,7
	10,8 % ⁽¹⁾	(288,3)	(180,0)

(1) Le taux de 10,8 % s'explique principalement par les profits exemptés d'impôt en France en application du régime SIIC.

8.3. Impôts différés

Tableau de variation 2015

(en millions d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	Reclassements	Écarts de conversion	Variations de périmètre	31/12/2015
Impôts différés passifs	(1 312,1)	(243,8)	21,0	0,6	(2,2)	(38,6)	(1 575,1)
Impôts différés sur immeubles de placement	(1 245,7)	(242,4)	19,7	0,6	(2,2)	(38,6)	(1 508,6)
Impôts différés sur incorporels	(66,4)	(1,4)	1,3	-	-	-	(66,5)
Autres impôts différés	139,2	(9,5)	(25,0)	(0,6)	-	5,4	109,5
Report de déficit fiscal ⁽¹⁾	122,8	(16,5)	(10,4)	(0,6)	-	11,5	106,7
Autres ⁽¹⁾	16,4	7,0	(14,6)	-	-	(6,0)	2,8
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS	(1 172,9)	(253,3)	(4,0)	-	(2,2)	(33,2)	(1 465,6)
Impôts différés actifs							
Report de déficit fiscal	26,9	20,6	(3,8)	-	-	(0,4)	43,4
Autres impôts différés actifs	(12,6)	0,1	-	-	-	0,7	(11,8)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	14,3	20,7	(3,8)	-	-	0,3	31,6

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

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

Les variations de périmètre concernent principalement la consolidation en intégration globale du centre commercial Ruhr Park (Bochum) qui était précédemment comptabilisé par mise en équivalence (cf. 3.3 « Acquisitions et cessions de sociétés en 2015 » § 3.3.2).

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Tableau de variation 2014

(en millions d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Reclassements	Écarts de conversion	Variations de périmètre	31/12/2014
Impôts différés passifs	(1 072,1)	(178,9)	21,4	(23,4)	8,5	(67,6)	(1 312,1)
Impôts différés sur immeubles de placement	(999,2)	(174,8)	16,3	(36,2)	8,5	(60,4)	(1 245,7)
Impôts différés sur incorporels	(72,9)	(4,2)	5,1	12,8	-	(7,2)	(66,4)
Autres impôts différés	59,0	21,0	(13,5)	32,7	-	40,1	139,2
Report de déficit fiscal	48,6	15,1	(6,6)	41,9	-	23,7	122,8
Autres	10,3	5,8	(6,9)	(9,2)	-	16,4	16,4
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS	(1 013,1)	(158,0)	7,9	9,3	8,5	(27,5)	(1 172,9)
Impôts différés actifs							
Report de déficit fiscal	8,7	14,1	-	3,6	-	0,5	26,9
Autres impôts différés actifs	-	0,3	-	(12,9)	-	-	(12,6)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	8,7	14,4	-	(9,3)	-	0,5	14,3

Impôts différés actifs non comptabilisés

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

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Différences temporaires immeubles de placement	8,5	8,5
Report de déficit fiscal non activé ⁽¹⁾	578,2	396,5
TOTAL DES BASES TAXABLES NON RECONNUES	586,7	405,0

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

Détail des reports déficitaires à fin 2015 par date de fin d'utilisation :

(en millions d'euros)	
2016	18,4
2017	30,4
2018	34,9
2019	21,4
2020	9,2
Indéfini	463,8
TOTAL	578,2

Les différences temporaires et les déficits fiscaux concernent principalement des déficits générés par le résultat financier de sociétés françaises SIIC (409,9 millions d'euros) et l'activité immobilière en Pologne (113,4 millions d'euros). Il n'y a pas eu d'impôt différé actif comptabilisé, la probabilité qu'il y ait dans le futur des bénéfices imposables pour absorber ces différences temporaires n'étant pas établie.

Comme mentionné précédemment, le Groupe s'attend à ce que ses activités aux Pays-Bas ne soient plus éligibles au régime FBI à compter de 2010. Le Groupe conteste cette position. Au 31 décembre 2015, un impôt différé passif a été comptabilisé sur les immeubles de placement aux Pays-Bas à hauteur de 76,3 millions d'euros. Un impôt différé actif sur déficits fiscaux a été comptabilisé pour un même montant. Les deux montants ont été compensés. Étant donné le niveau d'incertitude, aucun autre impôt différé actif lié aux importants déficits fiscaux aux Pays-Bas n'a été reconnu.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 9 - Provisions

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

Tableau de variation 2015

(en millions d'euros)	31/12/2014	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2015
Provisions long terme	40,2	3,9	(3,4)	(6,4)	-	1,1	35,3
Provisions pour litiges	28,8	2,3	(2,9)	(4,4)	-	1,6	25,3
Autres provisions	11,4	1,7	(0,5)	(2,1)	-	(0,5)	10,0
Provisions court terme	23,1	8,0	(3,4)	(5,4)	-	(4,2)	18,1
Provisions pour litiges	21,3	6,0	(2,1)	(5,1)	-	(4,6)	15,5
Autres provisions	1,8	2,0	(1,2)	(0,3)	-	0,4	2,6
TOTAL	63,3	11,9	(6,8)	(11,9)	-	(3,1)	53,4

En Autriche, un locataire a obtenu une décision de justice limitant le nombre de mètres carrés pouvant être loués à une certaine catégorie de commerçants du centre commercial sans son consentement. Le risque relatif à cette procédure, qui impacte le calcul de la juste valeur de l'immeuble de placement, a été évalué par le Groupe en fonction des informations actuelles dont il dispose.

Tableau de variation 2014

(en millions d'euros)	31/12/2013	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2014
Provisions long terme	31,5	11,2	(2,0)	(2,0)	1,5	-	40,2
Provisions pour litiges	24,2	5,5	(1,4)	(0,9)	1,3	0,2	28,8
Autres provisions	7,3	5,8	(0,6)	(1,1)	0,2	(0,2)	11,4
Provisions court terme	20,5	8,1	(0,7)	(5,0)	0,2	-	23,1
Provisions pour litiges	18,2	7,1	-	(4,0)	-	-	21,3
Autres provisions	2,3	1,0	(0,7)	(1,0)	0,2	-	1,8
TOTAL	52,0	19,3	(2,7)	(7,0)	1,7	-	63,3

Note 10 - Rémunération et avantages consentis au personnel

10.1. Effectifs

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

Régions	2015	2014
France ⁽¹⁾	1 017	1 084
Europe centrale ⁽²⁾	109	98
Espagne	148	151
Pays nordiques	101	102
Autriche ⁽²⁾	55	56
Allemagne ⁽²⁾	500	532
Pays-Bas	66	66
TOTAL	1 996	2 089

(1) Dont Viparis : 383/384.

(2) L'Allemagne qui faisait auparavant partie de la région Europe centrale est dorénavant présentée comme une région séparée, et la gestion de la Slovaquie a été transférée de l'Autriche à la région Europe centrale. Les chiffres de 2014 ont été retraités en conséquence.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

10.2. Frais de personnel

(en millions d'euros)	2015	2014
Frais de personnel – siège régional et Groupe	100,9	94,7
Frais de personnel – activité prestations de services	34,5	22,3
Frais de personnel – activité gestion des sites de Congrès & Expositions	33,7	31,1
Avantages accordés au personnel ⁽¹⁾	8,8	7,9
TOTAL	177,8	156,1

(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

Le personnel faisant partie de l'Unité Économique et Sociale (UES) constituée entre Unibail Management et Espace Expansion, ainsi que le personnel d'Unibail-Rodamco SE bénéficient d'accords de participation et d'intéressement mis en place en 2002 et renouvelés en 2014. 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'accords de participation et d'intéressement renouvelés en 2014 et assis sur la croissance de l'Excédent Brut d'Exploitation.

À ce titre les sommes suivantes ont été affectées :

(en millions d'euros)	2015	2014
Participation	2,8	3,4
Intéressement	1,1	0,4

10.3. Avantages accordés au personnel

10.3.1. Plans de retraite

Principes comptables

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

Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

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

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

Les indemnités de fin de carrière constituant des prestations définies font l'objet de constitution d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures. Conformément à IAS 19 Révisée, les pertes et profits actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ».

Avantages à long terme

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

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

Aux Pays-Bas, l'assureur a mis fin au contrat sur le régime à prestations définies. Ainsi, le Groupe a décidé de changer ses plans de retraite et un nouveau plan à contributions définies sera mis en place pour tous les employés aux Pays-Bas à partir du 1^{er} janvier 2016.

La valeur actuarielle des obligations au 31 décembre 2015 a été modifiée en conséquence, entraînant la comptabilisation d'une reprise de provision de 14,7 millions d'euros en « Autres éléments du résultat global ».

Dans le cadre de la gestion du régime à prestations définies comptabilisé jusqu'en 2015, le Groupe continuera de verser une indemnité annuelle à l'assureur jusqu'à la fin de l'obligation. Une provision de 3,1 millions d'euros correspondant à la valeur actuelle de ce coût annuel a été comptabilisée dans le compte de résultat consolidé en « Frais de structure ».

Provisions pour engagements de retraite (en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Indemnité de Fin de Carrière	5,5	5,9
Régimes à prestations définies	3,2	14,8
TOTAL	8,7	20,7

Les tableaux ci-dessous ne portent que sur les régimes à prestations définies des sociétés néerlandaises du Groupe.

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Valeur actuarielle des obligations	41,1	55,6
Juste valeur des actifs de couverture	(41,1)	(40,8)
PROVISION EN FIN D'EXERCICE	-	14,8

Variation de la provision (en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Provision en début d'exercice	14,8	9,3
Charge nette comptabilisée au compte de résultat	0,1	0,8
Gains/pertes comptabilisés dans les autres éléments du résultat global	(14,7)	5,2
Cotisations versées par le Groupe	(0,2)	(0,5)
PROVISION EN FIN D'EXERCICE	-	14,8

10.3.2. Paiements en actions

Principes comptables

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

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

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

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

Les options et actions gratuites, toutes soumises à condition de performance, ont été valorisées selon un modèle de Monte Carlo.

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

Plan d'Épargne Entreprise

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

La charge totale liée aux souscriptions (abondement et écart entre le prix de souscription et le cours de l'action au jour de l'augmentation de capital) s'est élevée à 1,8 million d'euros en 2015 contre 2,1 millions d'euros en 2014.

Options de souscription d'actions

Il existe actuellement quatre plans d'options de souscription d'actions consenties aux dirigeants et aux membres du personnel du Groupe, tous soumis à condition de performance. Ces options ont une durée de vie de sept ans et peuvent être exercées à tout moment, en une ou plusieurs fois, à partir de la 4^e année suivant la date d'attribution. Le droit d'exercice est subordonné à la réalisation de la condition de performance que la performance boursière globale d'Unibail-Rodamco devra être strictement supérieure en pourcentage à la performance de l'indice de référence EPRA sur la période de référence.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Les attributions d'options de souscriptions d'actions sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 2. La charge constatée au compte de résultat au titre des options de souscription d'actions s'élève à 5,1 millions d'euros en 2015 et à 4,8 millions d'euros en 2014.

Les options de souscription d'actions attribuées en septembre 2015 avec condition de performance ont été valorisées à 7,78 euros selon un modèle de Monte Carlo. Les principales données prises en compte pour la valorisation sont un prix d'exercice initial de 238,33 euros, un cours de l'action à la date d'attribution de 226,60 euros, une période d'acquisition des droits de quatre ans, une durée de vie estimée de 4,7 années, une volatilité de 16,47 %, un dividende représentant 5,0 % de la valeur de l'action, un taux

d'intérêt sans risque de 0,20 % et une volatilité de l'index EPRA à 13,34 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 90,80 %.

Les options de souscription d'actions attribuées en mars 2015 avec condition de performance ont été valorisées à 11,74 euros selon un modèle de Monte Carlo. Les principales données prises en compte pour la valorisation sont un prix d'exercice initial de 256,81 euros, un cours de l'action à la date d'attribution de 256,70 euros, une période d'acquisition des droits de quatre ans, une durée de vie estimée de 4,7 années, une volatilité de 16,77 %, un dividende représentant 5,0 % de la valeur de l'action, un taux d'intérêt sans risque de 0,12 % et une volatilité de l'index EPRA à 12,82 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 88,53 %.

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 ⁽¹⁾	Prix de souscription ajusté (en €) ⁽²⁾	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options ⁽³⁾	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles ⁽³⁾
Plan 2007 (n° 5)	2007 du 12/10/2011 au 11/10/2014	143,46	653 700	126 180	220 351	559 529	-
	2008 du 24/10/2012 au 23/10/2015	103,62	860 450	185 210	270 097	775 563	-
	2009 du 14/03/2013 au 13/03/2016	79,08	735 450	170 116	199 064	667 798	38 704
Plan 2010 (n° 6)	2010 du 11/03/2014 au 10/03/2017	120,33	778 800	170 561	231 172	654 253	63 936
	2011 du 11/03/2015 au 10/03/2018	141,54	753 950	15 059	181 214	440 140	147 655
Plan 2011 (n° 7)	2011 du 10/06/2015 au 09/06/2018	152,03	26 000	-	-	26 000	-
	2012 du 15/03/2016 au 14/03/2019	146,11	672 202	-	154 792	638	516 772
	2013 du 05/03/2017 au 04/03/2020	173,16	617 066	-	107 431	-	509 635
	2014 du 04/03/2018 au 03/03/2021	186,10	606 087	-	79 272	-	526 815
Plan 2015 (n° 8)	2015 du 04/03/2019 au 03/03/2022	256,81	615 860	-	39 741	-	576 119
	2015 du 05/09/2019 au 04/09/2022	238,33	7 225	-	-	-	7 225
TOTAL			790	1			86 861

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

	2015		2014	
	Nombre	Prix moyen pondéré (en €)	Nombre	Prix moyen pondéré (en €)
En circulation en début de période	2 460 675	156,56	2 766 176	139,66
Attribuées sur la période	623 085	256,60	606 087	186,10
Annulées pendant la période	(120 315)	201,95	(153 211)	162,74
Exercées pendant la période	(576 584)	134,78	(758 377)	117,26
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options	-	247,56	-	195,29
En circulation à la fin de la période	2 386 861	185,65	2 460 675	156,56
Dont exerçables à la fin de la période ⁽¹⁾	250 295	126,46	213 084	104,25

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

Plan d'Actions de Performance

Toutes les actions sont soumises à condition de performance.

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 2,4 millions d'euros en 2015 et à 1,6 million d'euros en 2014.

Les actions allouées en septembre 2015 ont été valorisées, selon un modèle de Monte Carlo, à 113,94 euros pour les autres bénéficiaires (hors résidents fiscaux français). Les données prises en compte pour la valorisation sont un cours de l'action à la date d'attribution de 226,60 euros, une période d'acquisition des droits de trois ans pour les résidents fiscaux français et quatre ans pour les autres bénéficiaires, une volatilité de 16,47 %, une volatilité

de l'index EPRA à 13,34 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 90,80 %, un dividende représentant 5,0 % de la valeur de l'action et des taux d'intérêt sans risque de - 0,09 %, 0,25 % et 0,60 % (respectivement pour quatre, cinq et sept ans).

Les actions allouées en mars 2015 ont été valorisées, selon un modèle de Monte Carlo, à 123,63 euros pour les résidents fiscaux français et 135,91 euros pour les autres bénéficiaires. Les données

prises en compte pour la valorisation sont un cours de l'action à la date d'attribution de 256,70 euros, une période d'acquisition des droits de trois ans pour les résidents fiscaux français et quatre ans pour les autres bénéficiaires, une volatilité de 16,77 %, une volatilité de l'index EPRA à 12,82 % avec une corrélation EPRA/Unibail-Rodamco de 88,53 %, un dividende représentant 5,0 % de la valeur de l'action et des taux d'intérêt sans risque de - 0,01 %, 0,14 % et 0,34 % (respectivement pour trois, cinq et sept ans).

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 ⁽¹⁾	Nombre d'actions de performance attribuées	Nombre cumulé d'actions de performance annulées	Nombre cumulé d'actions de performance acquises	Nombre d'actions potentielles ⁽²⁾
2012	44 975	10 267	27 570	7 138
2013	36 056	6 481	-	29 575
2014	36 516	4 773	-	31 743
2015	37 554	2 396	-	35 158
TOTAL	155 101	23 917	27 570	103 614

(1) Les bénéficiaires sont soumis :

- soit, à une période d'acquisition minimale de trois ans, au terme de laquelle les actions doivent être conservées pendant au moins deux ans (Bénéficiaires résidents fiscaux français) ;
- soit, à une période d'acquisition minimale de quatre ans sans période de conservation (Bénéficiaires non-résidents fiscaux français).

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

10.3.3. Rémunération du Directoire et du Conseil de Surveillance

Rémunération du Directoire

(en millions d'euros)	2015	2014
Versée en :		
Revenu fixe	3 056	3 011
Prime variable	2 861	1 988
Autres avantages ⁽¹⁾	1 021	953
	6 938	5 952

(1) Principalement véhicules de fonction et Régimes de Contribution Supplémentaire.

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

En 2015, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 147 900 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance, ainsi que 8 911 Actions de Performance.

Au titre des performances 2015, les membres du Directoire recevront en 2016 une rémunération variable globale de 3 114 milliers d'euros.

Rémunération du Conseil de Surveillance

La rémunération du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2015 s'établit à 828 600 euros.

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

Néant.

Opérations conclues avec des membres des organes de direction

Néant.

(1) Après prise en compte des instruments de couverture liés à la dette émise en devise étrangère.

Note 11 - Capital et distribution de dividendes

11.1. Gestion du risque de capital

Les objectifs du Groupe en termes de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds mobilisés.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires (sous réserve du statut fiscal SIIC en France), effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Le Groupe communique son ratio d'endettement qui représente la dette financière nominale nette exprimée en pourcentage de la juste valeur du portefeuille immobilier (droits inclus). Au 31 décembre 2015, la dette financière nette s'élève à 13 258 millions d'euros ⁽¹⁾, hors comptes courants d'associés et après prise en compte des excédents de trésorerie (343 millions d'euros).

Au 31 décembre 2015, la valeur du patrimoine inclut la juste valeur du patrimoine consolidé (37 755 millions d'euros, droits inclus).

Au 31 décembre 2015, le ratio d'endettement du Groupe ressort à 35 % contre 37 % au 31 décembre 2014.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

11.2. Nombre d'actions composant le capital

Principe comptable

L'indicateur de résultat par action est calculé en divisant le résultat net (part des Propriétaires de la société-mère) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des options de souscription d'actions et des attributions d'Actions de Performance en période d'acquisition, des Obligations Remboursables en Actions (ORA), et des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES).

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des options sont supposés être affectés au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Unibail-Rodamco pondérée par les volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Les ORNANES étant comptabilisées en dette à la juste valeur, l'impact de leur mise à juste valeur et les charges financières afférentes sont retraités du résultat net pour prendre en compte l'effet dilutif.

Évolution du nombre d'actions composant le capital

	Nombre total d'actions
AU 01/01/2014	97 268 576
Levées d'options	758 377
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Épargne Entreprise	30 779
Obligations Remboursables en Actions	572
Actions Gratuites Attribuées	43
AU 31/12/2014	98 058 347
Levées d'options	576 584
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Épargne Entreprise	28 202
Création d'actions issues des actions de performance	27 527
Conversion ORNANES	1 831
Obligations Remboursables en Actions	1 451
AU 31/12/2015	98 693 942

Nombre moyen d'actions dilué et non dilué

	2015	2014
NOMBRE MOYEN D'ACTIONS (NON DILUÉ)	98 488 530	97 814 577
Impact dilution		
Actions potentielles via stock-options ⁽¹⁾	318 720	456 018
Actions gratuites attribuées (non acquises) ⁽¹⁾	7 138	100 660
Actions potentielles via ORNANES	1 489 060	5 498 175
Actions potentielles via ORAs	7 978	9 542
NOMBRE MOYEN D'ACTIONS (DILUÉ)	100 311 426	103 878 972

(1) Comprend uniquement les actions et actions gratuites attribuées dans la monnaie pour lesquelles la condition de performance est remplie

11.3. Distribution de dividendes

Suite à la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 16 avril 2015, un dividende de 946,5 millions d'euros (9,60 euros par action) a été distribué aux actionnaires se décomposant en un acompte sur

dividende en numéraire de 472,5 millions d'euros versé le 26 mars 2015 et 474,0 millions d'euros le 6 juillet 2015 correspondant au solde.

Le 15 mai 2014, un dividende en numéraire de 871,4 millions d'euros (8,90 euros par action) a été distribué aux actionnaires suite à la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 23 avril 2014.

Note 12 - Engagements hors bilan

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

12.1. Engagements donnés

Engagements donnés (en millions d'euros)	Principales caractéristiques	Échéances	31/12/2015	31/12/2014
1) Engagements hors bilan liés au périmètre de consolidation			114,2	135,5
Engagements de prises de participations	• Promesses d'achat et compléments de prix	2016 à 2020	37,9	94,7
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	• Garanties de passif	2016+	76,3	40,9
2) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe			1 097,9	1 753,2
Garanties financières données	• Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers ⁽¹⁾	2016 à 2024	1 097,9	1 753,2
3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du Groupe			1 634,5	1 655,8
Engagements donnés liés au développement de l'activité	• Immeubles en construction : engagements résiduels sur marchés de travaux et VEFA ⁽²⁾	2016+	622,3	529,3
	• Engagements résiduels sur autres marchés de travaux	2016 à 2021	36,3	59,1
	• Engagements sous conditions suspensives ⁽³⁾	2016+	225,9	273,1
Engagements liés à l'exécution de contrats d'exploitation	• Engagements de réalisation de travaux ⁽⁴⁾	2016 à 2064	674,3	717,1
	• Location d'éléments d'exploitation	2016+	40,1	47,6
	• Autres	2016+	35,5	29,6
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS			3 544,4	

(1) Solde, à la date de clôture, des emprunts et des lignes de crédit tirées garantis par des hypothèques. La diminution s'explique principalement par les remboursements d'emprunts hypothécaires sur des actifs en Allemagne. Le montant brut des hypothèques souscrites, hors remboursements ultérieurs des emprunts et lignes de crédit non utilisées, s'élevait à 1 114,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 (1 865,9 millions d'euros au 31 décembre 2014).

(2) Engagements liés à des projets de construction de nouveaux centres commerciaux, d'extension de centres commerciaux existants et d'immeubles de bureaux, en particulier la tour de bureaux Trinity à Paris-La Défense ainsi que les centres commerciaux Carré Sénart en région parisienne, Forum des Halles à Paris, le projet Eagle à Varsovie, Wroclavia à Wrocław (Pologne) et l'extension de Centrum Chodov à Prague.

(3) Correspond principalement aux engagements donnés pour le projet Phare-« Sisters » à Paris-La Défense, Val Tolosa (Toulouse) et Versailles Chantiers (région parisienne).

(4) Dans le cadre du bail emphytéotique d'une durée de 50 ans du Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris, Viparis s'est engagé à investir 497 millions d'euros en travaux de rénovation et 220 millions d'euros en travaux de maintenance, représentant un engagement initial de 358 millions d'euros en part du groupe dont 51 millions d'euros ont déjà été investis.

Autres engagements donnés liés au périmètre du Groupe

- Pour plusieurs acquisitions récentes d'immeubles en France, Unibail-Rodamco SE s'est engagé auprès de l'administration fiscale française à conserver ces actifs pendant au moins cinq ans, dans le cadre du régime fiscal SIIC.
- Dans le cadre de cessions récentes, 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 (e.g. des droits de sortie conjointe en cas de cession des titres à un tiers, des droits de première offre).

Ce type de clauses existe notamment sur les partenariats suivants :

- Dans le cadre des accords signés avec Socri pour développer le projet Polygone Riviera, Unibail-Rodamco SE s'est engagé à conserver ses titres dans les entités communes jusqu'à trois ans après la date d'ouverture du centre commercial.
- Suite à la cession de sa participation de 46,1 % dans Unibail-Rodamco Germany (précédemment mfi AG) à Canadian Pension Plan Investment Board (CPPIB), le Groupe s'est engagé à conserver ses titres dans les entités communes pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} juillet 2015.

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.
- Les sociétés françaises du Groupe éligibles au statut fiscal SIIC, ont opté pour ce régime. Le résultat récurrent et les plus-values sur cessions sont exemptés d'impôt, les sociétés ayant en contrepartie l'obligation de distribuer 95 % de leur résultat récurrent, 60 % de leurs plus-values sur cessions et 100 % de leurs dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC.
- En 2014, la Ville de Bruxelles a choisi Unibail-Rodamco comme co-développeur du projet NEO 1 avec ses partenaires BESIX et CFE. BESIX a la possibilité d'accroître sa participation dans Mall of Europe de 12,5 % à 20 %.

CFE dispose d'une option de vente de ses parts à Unibail-Rodamco dans Mall of Europe valable un an à compter du 31 décembre suivant la date d'ouverture du centre commercial. Si l'option de vente n'est pas exercée, le Groupe dispose d'une option d'achat des parts de CFE dans Mall of Europe.

BESIX dispose d'une option de vente de ses parts à Unibail-Rodamco 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.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Unibail-Rodamco SE ainsi que les sociétés-mères de BESIX et CFE ont conjointement fourni des garanties à la Ville de Bruxelles portant sur l'ensemble des obligations de paiement des coentreprises qui développeront le projet.

Plusieurs contre-garanties ont été mutuellement fournies entre Unibail-Rodamco 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.

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

- Suite à l'acquisition en qualité d'associé commanditaire d'un fonds détenant par l'intermédiaire de sa filiale Warsaw III B.V.

l'ensemble immobilier Zlote Tarasy (Varsovie), le Groupe s'est engagé à rembourser le promoteur des paiements qu'il pourrait être amené à effectuer au fonds géré par CBRE Global Investors si la société Warsaw III n'effectue pas les paiements qu'elle a l'obligation de réaliser.

Les obligations de paiements de la société Warsaw III au fonds comprennent :

- le paiement trimestriel de la quote-part du fonds dans le résultat net des surfaces commerciales ;
- le paiement de la quote-part du fonds dans le centre commercial de Zlote Tarasy, à la valeur de marché telle que déterminée par trois experts indépendants. Ce paiement interviendra au plus tard le 31 décembre 2016.

Cet engagement vis-à-vis du promoteur expire au plus tôt (i) le 31 décembre 2016 ou (ii) lors du remboursement du prêt participatif du fonds par Warsaw III avant le 31 décembre 2016.

12.2. Engagements reçus

Engagements reçus (en millions d'euros)	Principales caractéristiques	Échéances	31/12/15	31/12/14
1) Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe consolidé			51,8	49,3
Engagements de prises de participations	• Promesses de vente	2016+	3,8	1,3
Engagements reçus dans le cadre d'opérations spécifiques	• Garanties de passif	2016+	48,0	48,0
2) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe			5 450,0	4 869,0
Garanties financières reçues	• Lignes de crédit non tirées ⁽¹⁾	2016 à 2022	5 450,0	4 869,0
3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles			579,1	691,9
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	• Garanties bancaires sur travaux et autres	2016+	5,2	21,5
	• Autres ⁽²⁾	2016 à 2024	100,3	178,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	• Cautions reçues dans le cadre de la Loi Hoguet (France)	2016	150,2	175,2
	• Cautions reçues des locataires	2016+	259,7	248,9
	• Cautions reçues de fournisseurs sur travaux	2016 à 2019	63,7	68,4
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS			6 0	5 610,2

(1) Ces accords sont généralement assortis de conditions de respect de ratios en fonction des fonds propres réévalués, de la valeur du patrimoine du Groupe et de l'endettement. Certaines lignes de crédit font également l'objet d'une clause de remboursement anticipé (total ou partiel) en cas de changement de contrôle ou de cessions réduisant le patrimoine sous un certain seuil. Hors événement exceptionnel, sur la base des hypothèses les plus récentes, ces seuils portant sur ces ratios ne sont pas susceptibles d'être atteints sur l'exercice en cours. Un montant total de 440 millions d'euros est garanti par hypothèques au 31 décembre 2015.

(2) La diminution s'explique principalement par le remboursement du prêt obligataire Béziers.

Autres engagements reçus liés au périmètre du Groupe

Dans le cadre des accords signés avec Socri pour développer le projet Polygone Riviera, Socri s'est engagé à conserver ses titres dans les entités communes jusqu'à trois ans après la date d'ouverture du centre commercial.

Le Groupe dispose d'une option pour acquérir un complément de participation pouvant atteindre 29,99 %, qui prendra effet 24 mois après l'ouverture du centre commercial et pour une durée de six mois.

Engagements relatifs aux participations d'entités dans des coentreprises et entités associées

Dans le cadre de l'acquisition d'une participation dans le centre commercial allemand CentrO en mai 2014, le cédant a accordé à l'acquéreur une garantie fiscale illimitée couvrant – au prorata de la participation acquise – toute réclamation fiscale portant sur les exercices antérieurs à la date d'acquisition. Le cédant a également garanti l'existence d'un montant de déficit fiscal reportable disponible à la date d'acquisition.

Note 13 - Événements postérieurs à la clôture

Aucun.

Note 14 - Liste des sociétés consolidées

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode ⁽¹⁾	% d'intérêt 31/12/2015	% contrôle 31/12/2015	% d'intérêt 31/12/2014
Unibail-Rodamco SE	France	IG	100,00	100,00	100,00
CENTRES COMMERCIAUX					
KG Schliebe & Co Geschäftszentrum Frankfurter Allee	Allemagne	MEQ-EA	66,67	66,67	66,67
Unibail-Rodamco Beteiligungs GmbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
mfi Gropius	Allemagne	MEQ-EA	9,60	20,00	18,23
Minto GmbH	Allemagne	IG	48,17	48,17	90,91
Rhein Arcaden GmbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
Höfe am Brühl GmbH	Allemagne	IG	48,17	48,17	90,91
Gera Arcaden GmbH	Allemagne	IG	48,17	48,17	90,91
Palais Vest GmbH	Allemagne	IG	48,17	48,17	90,91
mfi Paunsdorf	Allemagne	MEQ-CE	24,01	50,00	45,58
Neumarkt 14 Projekt GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	42,41	42,41	79,98
Pasing Arcaden GmbH	Allemagne	IG	48,17	48,17	90,91
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 2 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 3 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 4 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 5 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 6 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 8 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 9 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 10 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Residential 1 GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco ÜSQ Residential 2 GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco ÜSQ Residential 3 GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge A GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge A Holding GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge B GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge B Holding GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge E3 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge E3 Holding GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Donauzentrum Besitz- u. Vermietungs GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
SCS Liegenschaftsverwertung GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
SCS Motor City Süd Errichtungsges.mBH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. Werbeberatung KG	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Shopping City Süd Erweiterungsbau Gesellschaft mbH & Co Anlagenvermietung KG	Autriche	IG	99,99	99,99	99,99
Broekzele Vastgoed Sprl	Belgique	IG	100,00	100,00	-
Mall of Europe NV	Belgique	IG	86,00	86,00	86,00
D-Parking	Espagne	MEQ-CE	42,50	42,50	42,50
Essential Whites SLU	Espagne	IG	52,78	100,00	52,78
Glorias Parking	Espagne	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Promociones Inmobiliarias Gardiner SLU	Espagne	IG	52,78	100,00	52,78
Proyectos Inmobiliarios New Visions SLU	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Proyectos Inmobiliarios Time Blue SLU	Espagne	IG	51,11	100,00	51,11
Unibail-Rodamco Retail Spain	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Benidorm SL	Espagne	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Unibail-Rodamco Spain SLU	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Ocio SLU	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode ⁽¹⁾	% d'intérêt 31/12/2015	% contrôle 31/12/2015	% d'intérêt 31/12/2014
Unibail-Rodamco Palma SL	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Steam SLU	Espagne	IG	51,11	100,00	51,11
UR Real Estate	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Autopaikat Oy	Finlande	AC	34,29	34,29	34,29
Kiinteistö Oy Vantaanportin Liikekeskus	Finlande	AC	21,40	21,40	21,40
Kiinteistö Oy Vantaanportin Liiketilä	Finlande	AC	60,00	60,00	60,00
SA Société d'Exploitation des Parkings et du Forum des Halles de Paris	France	IG	65,00	65,00	65,00
SAS BEG Investissements	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Geniekiosk	France	IG	50,00	50,00	50,00
SARL Le Cannel Développement ⁽²⁾	France	IG	100,00	100,00	50,00
SAS Aquarissimo	France	IG	50,00	50,00	50,00
SAS Copecan	France	MEQ-CE	50,00	50,00	25,00
SAS La Toison d'Or	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Le Carrousel du Louvre	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Monpar	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Nice Etoile	France	-	dissoute	dissoute	100,00
SAS Parimall-Bobigny 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Parimall-Ulis 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Parimall-Vélizy 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Parimmo-58 Marceau	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC PCE	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS PCE-FTO	France	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SAS SALG	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Société de Lancement de Magasins à l'Usine	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS SP Poissy Retail Entreprises	France	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SAS Spring Alma	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Spring Valentine	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Spring Vélizy	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Uni-commerces	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Uniwater	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Villeneuve 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI 3borders	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Aéroville	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Berri Washington	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Chesnay Pierre 2	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Chesnay Remiforme	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Coquelles et Coquelles	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du CC de Lyon La Part Dieu	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du Forum des Halles de Paris	France	IG	65,00	65,00	65,00
SCI du Petit Parly 2	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Eiffel Levallois Commerces	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Élysées Parly 2	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Élysées Vélizy 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Extension Villeneuve 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Grand Magasin Sud LPD	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Grigny Gare	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Hoche	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Lyon Kléber	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Lyon Les Brotteaux	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Marceau Bussy-Sud	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Marceau Parly 2	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Marceau Plaisir	France	IG	100,00	100,00	100,00

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode ⁽¹⁾	% d'intérêt 31/12/2015	% contrôle 31/12/2015	% d'intérêt 31/12/2014
SCI Olvège	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Parimall-Party 2	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI Pégase	France	IG	53,30	53,30	53,30
SCI Rosny Beauséjour	France	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
SCI SCC de La Défense	France	IG	53,30	53,30	53,30
SCI SCC du Triangle des Gares	France	IG	76,00	100,00	76,00
SCI Tayak	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Vendôme Villeneuve 2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SEP Bagnolet	France	AC	35,22	35,22	35,22
SEP du CC de Rosny 2	France	MEQ-CE	26,00	26,00	26,00
SEP Galerie Villabé	France	AC	36,25	36,25	36,25
SNC Almacie	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC CC Francilia	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC de Bures-Palaiseau	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC de l'Extension de Rosny	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Francilium	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Juin Saint Hubert	France	IG	50,01	50,01	50,01
SNC Juin Saint Hubert II	France	IG	50,01	50,01	50,01
SNC Les Terrasses Saint Jean	France	IG	50,01	50,01	50,01
SNC Maltèse	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Randoli	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Saint Jean	France	IG	50,01	50,01	50,01
SNC Saint Jean II	France	IG	50,01	50,01	50,01
SNC Vélizy Petit-Clamart	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Vilplaine	France	IG	40,00	40,00	40,00
SNC VUC	France	IG	100,00	100,00	100,00
Euromall Kft	Hongrie	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Red Grafton 1 ⁽³⁾	Luxembourg	IG	65,00	65,00	50,00
SARL Red Grafton 2 ⁽³⁾	Luxembourg	IG	65,00	65,00	50,00
Oranjevast/Amvest CV	Pays-Bas	-	-	-	10,00
Unibail-Rodamco Nederland Winkels BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Retail Investments 1 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco Retail Investments 2 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	-
CH Warsaw U Sp zoo	Pologne	MEQ-CE	4,82	4,82	4,82
Crystal Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
GSSM Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
WSSM Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
Zlote Tarasy partnership	Pologne	MEQ-EA	100,00	-	100,00
Beta Development sro	République tchèque	IG	80,00	80,00	80,00
Centrum Cerny Most as	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Centrum Chodov	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Centrum Praha Jih-Chodov sro	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Cerny Most II, as	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Garaze Hraskeho sro	République tchèque	-	dissoute	dissoute	100,00
Pankrac Shopping Center ks	République tchèque	-	cédée	cédée	75,00
Aupark as	Slovaquie	IG	100,00	100,00	100,00
RP P6 s.r.o.	Slovaquie	IG	100,00	100,00	100,00
Eurostop KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Arninge Centrum KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Centerpool AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Fisketorvet AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Forum Nacka KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Garage AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode ⁽¹⁾	% d'intérêt 31/12/2015	% contrôle 31/12/2015	% d'intérêt 31/12/2014
Rodamco Nova Lund KB	Suède	-	cédée	cédée	100,00
Rodamco Nova Lund 2 AB	Suède	-	cédée	cédée	100,00
Rodamco Nova Lund 3 AB	Suède	-	cédée	cédée	100,00
Rodamco Parkering AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Solna Centrum AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Täby Centrum KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Väsby Centrum AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
BUREAUX					
Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune C GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D1 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D2 GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
SA Rodamco France	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Aquabon	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Iseult	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail Investissements II	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Ariane-Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Bureaux Tour Crédit Lyonnais	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Cnit Développement	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Eiffel Levallois Bureaux	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Gaité Bureaux	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Galilée-Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Le Sextant	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Marceau Part Dieu	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Montheron	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Sept Adenauer	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Tour Triangle	France	IG	50,00	100,00	50,00
SCI Trinity Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI UR Versailles Chantiers	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Village 3 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Village 4 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Village 5 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Village 6 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Village 7 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Village 8 Défense	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Wilson (Puteaux)	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Capital 8	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Gaité Parkings	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Lefouillon	France	IG	100,00	100,00	100,00
Woningmaatschappij Noord Holland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Zlote Tarasy Tower partnership	Pologne	MEQ-EA	100,00	-	100,00
CONGRÈS & EXPOSITIONS					
Société d'exploitation de l'Hôtel Salomon de Rothschild	France	IG	50,00	100,00	45,00
SA Comexposium Holding (sous-groupe)	France	-	cédée	cédée	50,00
SAS Lyoncohl	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Viparis – Le Palais des Congrès d'Issy	France	IG	47,50	95,00	47,50
SCI Pandore	France	IG	50,00	100,00	50,00
SNC Paris Expo Services	France	IG	50,00	100,00	50,00
SAS Société d'Exploitation du Palais des Sports	France	MEQ-CE	25,00	50,00	50,00
SAS Viparis	France	IG	50,00	100,00	50,00
SAS Viparis – Le Palais des Congrès de Paris	France	IG	50,00	100,00	50,00
SAS Viparis – Nord Villepinte	France	IG	50,00	100,00	50,00
SAS Viparis – Palais des Congrès de Versailles	France	IG	45,00	90,00	45,00
SNC Holmy	France	-	cédée	cédée	100,00

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode ⁽¹⁾	% d'intérêt 31/12/2015	% contrôle 31/12/2015	% d'intérêt 31/12/2014
SNC Viparis – Porte de Versailles	France	IG	50,00	100,00	50,00
SCI Propexpo	France	IG	50,00	50,00	50,00
SNC Viparis – Le Bourget	France	IG	50,00	100,00	50,00
PRESTATIONS DE SERVICES					
mfi Betriebsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
mfi Immobilien Marketing GmbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
Unibail-Rodamco Germany GmbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
mfi Shopping Center Management GmbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
PFAB GmbH	Allemagne	-	-	-	22,22
Unibail-Rodamco USQ Development GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco USQ Süd Quartiersmanagement GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
UR Austria Verwaltungs GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Austria Management GmbH	Autriche	-	dissoute	dissoute	100,00
Unibail-Rodamco Invest GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Cnit Restauration	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Espace Expansion	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Société d'Exploitation Hôtelière de Montparnasse	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Société d'Exploitation Hôtelière du Cnit	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail Management	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail Marketing & Multimédia	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail-Rodamco Développement	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS UR Lab France	France	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe Beheer BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Nederland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Development Nederland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
U&R Management BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Polska Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
EKZ 11 sro	République tchèque	-	cédée	cédée	75,00
Rodamco Ceska Republica sro	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Management AB	Suède	-	dissoute	dissoute	100,00
Rodamco Projekt AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Sverige AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
HOLDINGS INTERMÉDIAIRES ET AUTRES					
AS Holding GmbH	Allemagne	IG	51,00	51,00	86,50
Unibail-Rodamco Germany Objekt GmbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
Unibail-Rodamco Germany Projekt GmbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
mfi Development GmbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
mfi dreiundzwanzigste Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
mfi einundzwanzigste Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
mfi fünfzehnte Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
mfi Grundstück GmbH	Allemagne	-	dissoute	dissoute	91,15
mfi Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
mfi siebzehnte Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
mfi zweiundzwanzigste Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
Neukölln Kino Betriebsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	48,02	48,02	91,15
Neumarkt 14 Projekt Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	40,81	40,81	77,48
Rodamco Deutschland GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Deutschland GmbH & Co Süd Liegenschafts KG	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
Ruhrpark Generalübernehmer Geschäftsführungs GmbH ⁽³⁾	Allemagne	IG	65,00	65,00	-
Ruhrpark Generalübernehmer GmbH & Co KG ⁽³⁾	Allemagne	IG	65,00	65,00	50,00
Unibail-Rodamco Investments GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
Zeilgalerie Gbr	Allemagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Liegenschaftserwerbs GmbH	Autriche	-	dissoute	dissoute	100,00

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode ⁽¹⁾	% d'intérêt 31/12/2015	% contrôle 31/12/2015	% d'intérêt 31/12/2014
Unibail-Rodamco Belgium NV	Belgique	IG	100,00	100,00	100,00
Arrendamientos Vaguada CB	Espagne	AC	62,47	62,47	62,47
Rodareal Oy	Finlande	IG	100,00	100,00	100,00
SA Société de Tay Ninh	France	IG	97,68	97,68	97,68
SA Uni-Expos	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Union Internationale Immobilière	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Vîparis Holding	France	IG	50,00	50,00	50,00
SAS Belwarde1	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Doria	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Espace Expansion Immobilière	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Foncière Immobilière	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Holmex	France	-	cédée	cédée	100,00
SAS R.E. France Financing	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Tritabo	France	-	cédée	cédée	-
SAS Unibail-Rodamco Participations	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Unibail-Rodamco SIF France	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Valorexpo	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du CC d'Euralille S3C Lille	France	IG	60,00	60,00	60,00
SCI Labex	France	-	dissoute	dissoute	100,00
SCI Ostraca	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Sicor	France	IG	73,00	73,00	73,00
SCI Sirmione	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Acarmina	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Financière 5 Malesherbes	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Financière Loutan	France	IG	50,00	50,00	50,00
SNC Yeta	France	-	-	-	100,00
Liffey River Financing Ltd	Irlande	IG	100,00	100,00	100,00
Polish ZTR Holding SCSp	Luxembourg	MEQ-EA	100,00	-	-
SA Crossroads Property Investors	Luxembourg	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Crimson Grafton ⁽²⁾	Luxembourg	IG	65,00	65,00	50,00
SARL Purple Grafton	Luxembourg	IG	51,00	51,00	100,00
SARL Red Grafton ⁽²⁾	Luxembourg	IG	65,00	65,00	50,00
SCSp	Luxembourg	MEQ-EA	100,00	-	-
Uniborc SA	Luxembourg	IG	80,00	80,00	80,00
UR Lab Luxembourg SARL	Luxembourg	-	-	-	100,00
Warsaw III SARL	Luxembourg	MEQ-EA	100,00	-	-
ZT Poland 2 SCA	Luxembourg	MEQ-EA	100,00	-	100,00
Belindam BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Broekzele Investments BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	-
Cijferzwaan BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Deenvink BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Dotterzwaan BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Feldkirchen BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
New Tower Real Estate BV	Pays-Bas	IG	51,11	51,11	51,11
Old Tower Real Estate BV	Pays-Bas	IG	52,78	52,78	52,78
Rodamco Austria BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Central Europe BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Czech BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Deutschland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco España BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe B.V.	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe Finance BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe Finance II BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Liste des sociétés consolidées	Pays	Méthode ⁽¹⁾	% d'intérêt 31/12/2015	% contrôle 31/12/2015	% d'intérêt 31/12/2014
Rodamco Europe Properties BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Hungary BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Nederland Winkels BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Project I BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Retail Deutschland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Russia BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Romanoff Eastern Europe Property BV	Pays-Bas	IG	80,00	80,00	80,00
Unibail-Rodamco Cascoshop Holding BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Investments BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Investments 2 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Investments 3 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Poland 1 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Poland 2 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Poland 3 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Poland 4 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Poland 5 BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Project BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco USQ Holding B.V.	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Warsaw III BV	Pays-Bas	MEQ-EA	100,00	-	100,00
Calera Investments Spzoo	Pologne	MEQ-EA	100,00	-	-
CIF (FIZAN)	Pologne	MEQ-EA	100,00	-	-
Handlei Investments Spzoo	Pologne	MEQ-EA	100,00	-	-
Wood Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Pankrac as	République tchèque	-	cédée	cédée	100,00
Centro Holdings (UK) Limited	Royaume-Uni	MEQ-CE	47,60	47,60	47,60
Anlos Fastighets AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Eurostop AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Eurostop Holding AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Fastighetsbolaget Anlos H BV	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Fastighetsbolaget Anlos K BV	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Fastighetsbolaget Anlos L BV	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Fastighetsbolaget Helsingborg Östra AB	Suède	-	dissoute	dissoute	100,00
Fastighetsbolaget Helsingborg Västra AB	Suède	-	dissoute	dissoute	100,00
Knölsvanen Bostads AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Piren AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Handel AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Expand AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Holding AB	Suède	-	cédée	cédée	100,00
Rodamco Invest AB	Suède	-	dissoute	dissoute	100,00
Rodamco Nacka AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Northern Europe AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Scandinavia Holding AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Täby AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Tumlarén AB	Suède	-	cédée	cédée	100,00

(1) IG = intégration globale, AC = activités conjointes, MEQ-CE = coentreprises mises en équivalence, MEQ-EA = entités associées mises en équivalence.

(2) Changement de méthode de consolidation concernant le projet de centre commercial Le Cannet, précédemment comptabilisé par mise en équivalence et désormais consolidé en intégration globale.

(3) Le 24 juillet 2015, Unibail-Rodamco a acquis une participation complémentaire de 15 % dans Ruhr Park (Bochum), permettant au Groupe de contrôler cet actif qui est consolidé par intégration globale depuis cette date.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 15 - Table de correspondance des notes annexes aux états financiers consolidés 2014

Annexes aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014		Annexes aux comptes consolidés de l'exercice clos 31 décembre 2015
GÉNÉRALITÉS		
4.2.1	Principes comptables et méthodes de consolidation	2.1/2.2/3.1/4.1/4.3/5.1/5.2/5.3/5.4/6.1/7.1/7.4/8.1/10.3/11.2
4.2.2	Information sectorielle	4.2/4.3/4.4
4.2.3	Périmètre de consolidation	14/3.2/6.4/6.5
4.2.4	Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices	1/3.3/5.1/7.1/7.3/11.3
ÉLÉMENTS DE L'ACTIF CONSOLIDÉ		
Note 1	Immeubles de placement	5.1
Note 2	Actifs corporels	5.2
Note 3	Écarts d'acquisition	5.4
Note 4	Actifs incorporels	5.3
Note 5	Prêts et créances	-
Note 6	Actifs financiers	-
Note 7	Titres disponibles à la vente	-
Note 8	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6.2/6.4/6.5
Note 9	Clients et comptes rattachés	-
Note 10	Autres créances	-
Note 11	Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.3
ÉLÉMENTS DU PASSIF CONSOLIDÉ		
Note 12	Engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	3.4
Note 13	Dettes financières courantes et non courantes	7.3
Note 14	Instruments de couverture	7.4
Note 15	Impôts différés	8.3
Note 16	Provisions	9
Note 17	Dettes fournisseurs et autres dettes	-
Note 18	Dettes fiscales et sociales	-
ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ		
Note 19	Revenus locatifs	4.3
Note 20	Charges du foncier	4.3
Note 21	Charges locatives non récupérées	4.3
Note 22	Charges sur immeubles	4.3
Note 23	Frais de fonctionnement	4.3
Note 24	Coûts d'acquisition et coûts liés	3.3
Note 25	Résultat des autres activités	4.3
Note 26	Résultat des cessions d'actifs	5.1
Note 27	Résultat des cessions de sociétés	3.3
Note 28	Solde net des ajustements de valeurs	5.5
Note 29	Coût de l'endettement financier net	7.2
Note 30	Ajustement de valeur des instruments dérivés et dettes	7.2
Note 31	Actualisation des dettes	7.1
Note 32	Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et intérêts sur créances	6.3
Note 33	Impôts sur les sociétés	8.2
Note 34	Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle	3.4
INFORMATIONS SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS		
Note 35	Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation	-
Note 36	Décomposition des acquisitions et cessions de titres/filiales consolidés	3.3
Note 37	Décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers	5.6
Note 38	Distribution aux actionnaires de la société-mère	11.3
Note 39	Produits et charges financiers	7.2
Note 40	Autres flux liés aux opérations de financement	7.3
Note 41	Rapprochement à la clôture de la trésorerie de l'état des flux de trésorerie avec la trésorerie de l'état de situation financière	7.3

Annexes aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Annexes aux comptes
consolidés de l'exercice clos
31 décembre 2015

AUTRES INFORMATIONS		
4.2.6	Instruments financiers	7.5/7.6
4.2.7	Gestion du risque de capital	11.1
4.2.8	Engagements de financement et de garanties	4.3/12.1/12.2
4.2.9	Rémunération et avantages consentis au personnel	10.1/10.2/10.3
4.2.10	Transactions avec les parties liées	6.6/10.3
4.2.11	Relations avec les Commissaires aux Comptes	16
4.2.12	Événements postérieurs à la clôture	13

Note 16 - Relations avec les Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes sont :

- EY
 - Date de début du premier mandat : AGO du 13 mai 1975,
 - Associé signataire des comptes : Christian Mouillon, nommé en avril 2011 ;
- Deloitte
 - Date de début du mandat : AGO du 27 avril 2011,
 - Associé signataire des comptes : Damien Leurent, nommé en avril 2011.

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

Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leurs réseaux relatifs aux exercices 2015 et 2014 pour la société-mère et les filiales consolidées par intégration globale

(en millions d'euros)	EY				Deloitte				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
COMMISSARIAT AUX COMPTES												
<i>Audit statuaire, certification, révision des états financiers de la Société et du Groupe</i>												
Émetteur ⁽¹⁾	0,4	0,4	19 %	16 %	0,3	0,3	18 %	18 %	-	-	0 %	0 %
Filiales intégralement consolidées	1,7	1,6	73 %	74 %	1,3	1,2	78 %	75 %	-	-	0 %	0 %
<i>Autres missions et services directement liés à la mission de commissariat aux comptes</i>												
Émetteur ⁽¹⁾	0,2	0,2	7 %	8 %	0,1	0,1	4 %	8 %	-	-	0 %	0 %
Filiales intégralement consolidées	0,0	0,1	1 %	2 %	0,0	-	1 %	0 %	0,0	0,0	100 %	100 %
TOTAL	2,4	2,2	100 %	100 %	1,7	1,6	100 %	100 %	0,0	0,0	100 %	100 %

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

Concernant les filiales comptabilisées par mise en équivalence, les honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leurs réseaux relatifs à l'exercice 2015 pour l'audit statuaire, la certification et la révision des états financiers de ces sociétés s'élèvent à 0,6 million d'euros, dont 0,4 million d'euros pour EY et 0,2 million d'euros pour d'autres cabinets.