

Unibail-Rodamco-Westfield SE

Société européenne

7, place du Chancelier Adenauer

75016 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La-Défense

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

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

KPMG S.A.
Tour Eqho
2 Avenue Gambetta
92400 Courbevoie

S.A. au capital de 5 497 100 €
775 726 417 R.C.S. Nanterre

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

Unibail-Rodamco-Westfield SE

Société européenne

7, place du Chancelier Adenauer

75016 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées (cf. notes 2.3.3, 4 et 5 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, Unibail-Rodamco-Westfield SE détient des titres de participation et des créances rattachées dont la valeur brute s'élève à 25 269 millions d'euros et 9 962 millions d'euros, respectivement dépréciés à hauteur de 7 030 millions d'euros et 61 millions d'euros. La valeur nette des titres de participation et des créances rattachées représente 76 % du total de l'actif de la société.

Les titres de participation sont généralement relatifs à des sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers ou des holdings qui détiennent de telles sociétés.

Comme indiqué dans la note 2.3.3 de l'annexe aux comptes annuels, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à leur coût d'acquisition augmenté des malis techniques éventuels affectés auxdits titres.

La valeur d'utilité des titres de participation prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions récentes du marché immobilier et leur taux de rendement initial. La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de leurs activités.

En conséquence, l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées est considérée comme un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par la direction pour évaluer les actifs détenus par les filiales et de l'importance de l'agrégat dans les états financiers.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées.

Concernant les plus-values latentes sur les actifs détenus par ces participations, nous avons contrôlé la concordance entre la juste valeur des actifs sous-jacents retenue, et celle déterminée par les experts externes. Nos procédures sur la juste valeur des actifs sous-jacents ont principalement consisté à :

- prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers et incorporels mis en place par le groupe ;
- évaluer la compétence des experts immobiliers, y compris leur qualification, leur expérience ainsi que leur indépendance ;
- assister à des réunions avec les experts immobiliers en présence de nos spécialistes en évaluation, au cours desquelles nous avons apprécié la valorisation des actifs et les paramètres clés retenus ;
- apprécier la pertinence des hypothèses clés telles que les taux de rendement, les valeurs locatives estimées en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier des différents pays, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif, retenues dans notre approche d'audit afin d'évaluer le caractère approprié des évaluations retenues par le groupe ;
- apprécier la pertinence des hypothèses clés utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables des immobilisations incorporelles, notamment les projections de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et les taux de croissance à long terme en appréciant leur cohérence au regard des informations de marché.

Nous avons par ailleurs vérifié l'exactitude arithmétique du calcul de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées et la correcte prise en compte des pourcentages de détention et des situations nettes des filiales. Nous avons également contrôlé le correct calcul des dépréciations des titres de participation et des créances rattachées comptabilisées sur ces bases.

De plus, nous avons apprécié le caractère approprié des informations données dans les notes annexes aux comptes annuels en ce qui concerne les titres de participation et les créances rattachées.

Comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés (cf. notes 1, 2.4.2, 7, 15, 24 et 28.1 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, la dette financière d'Unibail-Rodamco-Westfield SE s'élève à 21 744 millions d'euros, telle que détaillée dans la note 15 « Emprunts et dettes financières » de l'annexe aux comptes annuels.

Unibail-Rodamco-Westfield SE utilise des instruments financiers dérivés, principalement des swaps de taux d'intérêt, des caps et des swaps sur devises, afin de se couvrir contre les fluctuations de taux d'intérêt et de cours de change. Le portefeuille des instruments financiers dérivés est présenté dans la note 28.1. « Instruments financiers » de l'annexe aux comptes annuels.

La note 2.4.2 de l'annexe aux comptes annuels expose les principes comptables retenus par la société pour comptabiliser les instruments financiers dérivés et précise notamment qu'ils sont comptabilisés en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Au cours de l'exercice 2024, Unibail-Rodamco-Westfield SE a restructuré une partie de son portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture comme décrit en note 1 « Evènements significatifs » de l'annexe aux comptes annuels. Les notes 7 et 24 décrivent les effets dans les comptes annuels de cette restructuration.

Le ratio d'endettement du groupe, le niveau de liquidité et les obligations contractuelles liées aux emprunts (cf. note 15 de l'annexe aux comptes annuels) sont calculés à partir du portefeuille de dettes financières.

La comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés est considérée comme un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de leurs soldes dans les comptes annuels et de leur incidence sur le calcul des ratios financiers prévus dans les obligations contractuelles du groupe.

Notre réponse

- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne relatives à la comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés.

- Nous avons testé un échantillon représentatif de contrats d'emprunt afin de prendre connaissance de leurs termes et conditions. Nous avons ainsi contrôlé les caractéristiques de ces emprunts et leurs impacts dans les comptes annuels. Nous avons mené des procédures analytiques sur les charges financières.
- Nous avons, par sondages, effectué des procédures de confirmation directe auprès de contreparties bancaires pour confirmer la valeur comptable des dettes financières. Nous avons effectué des procédures de confirmation directe de contreparties d'un échantillon d'instruments financiers dérivés et avons revu les positions relatives aux dérivés présentées en engagements hors bilan. Nous avons mené des procédures analytiques sur les charges et les produits financiers relatifs aux instruments financiers dérivés.
- Nous avons inspecté le portefeuille d'instruments financiers dérivés de la société, leur présentation (couverture ou position ouverte isolée) et le traitement comptable retenu pour les restructurations du portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture intervenues au cours de l'exercice.
- Nous avons contrôlé le calcul des ratios financiers.
- De plus, nous avons apprécié le caractère approprié des informations données dans les notes de l'annexe aux comptes annuels en ce qui concerne la dette financière, les instruments financiers dérivés et les ratios financiers.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation de la traduction en anglais, arrêtée par le directoire, des comptes annuels destinée à être incluse dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du directoire.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation de la traduction en anglais des comptes annuels destinée à être incluse dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que la traduction en anglais des comptes annuels qui sera effectivement incluse par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspond à celle sur laquelle nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE par l'assemblée générale du 27 avril 2011 pour le cabinet Deloitte & Associés et du 11 mai 2023 pour le cabinet KPMG S.A.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Deloitte & Associés était dans la vingtième année de sa mission sans interruption, dont trois depuis les évolutions intervenues au cours de l'exercice 2021 dans la structure du capital et la gouvernance de la société, et le cabinet KPMG SA dans la deuxième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 20 mars 2025

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

KPMG S.A.

 Emmanuel Gadret S. Durafour

 Régis CHEMOUNY

Emmanuel Gadret Sylvain Durafour

Régis Chemouny

5. 5.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2024

5.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2024

5.3.1 Bilan au 31 décembre 2024

Actif

| (K€) | Notes | Brut 31/12/2024 | Amortissements- Dépréciations | Net 31/12/2024 | Net 31/12/2023 |
|---|----------|-------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Actifs incorporels | 3 | 285 | 285 | 0 | 0 |
| Actifs corporels | 3 | 1 728 058 | 634 414 | 1 093 644 | 1 106 446 |
| Actifs financiers | | 35 231 750 | 7 091 288 | 28 140 462 | 27 049 771 |
| Participations | 4 | 25 269 499 | 7 030 071 | 18 239 428 | 13 982 516 |
| Prêts | 5 | 9 962 241 | 61 217 | 9 901 024 | 13 067 106 |
| Autres actifs financiers | 5 | 10 | | 10 | 149 |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ | | 36 960 093 | 7 725 987 | 29 234 106 | 28 156 217 |
| Stocks | | | | 0 | 0 |
| Avances et acomptes | | 1 402 | | 1 402 | 1 229 |
| Créances | 6 | 3 220 600 | 12 951 | 3 207 649 | 3 729 985 |
| Clients et comptes rattachés | | 88 708 | 12 801 | 75 907 | 71 529 |
| Autres créances | | 2 929 376 | 150 | 2 929 226 | 3 569 864 |
| Différence d'évaluation sur dérivés | | 202 516 | | 202 516 | 88 592 |
| Trésorerie et instruments financiers | 7 | 4 314 193 | | 4 314 193 | 5 094 613 |
| Charges constatées d'avance | 8 | 29 | | 29 | 56 |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT | | 7 536 224 | 12 951 | 7 523 273 | 8 825 883 |
| Charges à répartir et primes d'émission sur emprunts obligataires | 9 | 153 904 | | 153 904 | 164 170 |
| Écart de conversion actif | 10 | 140 129 | | 140 129 | 138 064 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 44 790 350 | 7 738 938 | 37 051 412 | 37 284 334 |

Passif

| (K€) | Notes | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Capitaux propres | 12 | 12 440 172 | 11 458 616 |
| Capital social | | 713 148 | 695 207 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | 13 511 529 | 13 491 086 |
| Réserve légale | | 69 144 | 69 144 |
| Autres réserves | | 3 805 | 100 679 |
| Report à nouveau | | (2 829 692) | (2 341 155) |
| Résultat de l'exercice | | 943 172 | (585 411) |
| Provisions réglementées | | 29 066 | 29 066 |
| Autres fonds propres | 13 | 1 844 800 | 1 844 800 |
| Titres hybrides | | 1 844 800 | 1 844 800 |
| Provisions pour risques et charges | 14 | 160 054 | 185 239 |
| Dettes | | 22 436 857 | 23 613 557 |
| Autres emprunts obligataires | 15 | 18 646 577 | 18 039 207 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 15 | 436 564 | 945 617 |
| Emprunts et dettes financières divers | 15 | 2 661 215 | 4 007 140 |
| Avances et acomptes reçus | | 1 773 | 6 181 |
| Autres dettes | 16 | 678 397 | 557 699 |
| Produits constatés d'avance | 17 | 12 331 | 57 713 |
| Écart de conversion passif | 18 | 169 529 | 182 122 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 37 051 412 | 37 284 334 |

5.3.2 Compte de résultat au 31 décembre 2024

| (K€) | Notes | 2024 | 2023 |
|---|-----------|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires | | 198 013 | 200 045 |
| Production stockée | | 0 | (1 171) |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et transferts de charges | | 34 826 | 27 992 |
| Autres produits | | 8 491 | 13 706 |
| Total des produits d'exploitation | 21 | 241 330 | 240 572 |
| Autres achats et charges externes | | 137 713 | 145 307 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | 7 258 | 6 981 |
| Salaires et traitements | | 10 360 | 9 777 |
| Charges sociales | | 4 474 | 4 149 |
| Dotations d'exploitation aux amortissements sur actifs non courants | | 82 411 | 74 804 |
| Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actifs non courants | | 15 222 | 60 928 |
| Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant | | 4 918 | 7 787 |
| Dotations d'exploitation aux provisions | | 878 | 19 |
| Autres charges d'exploitation | | 8 086 | 13 047 |
| Total des charges d'exploitation | 22 | 271 320 | 322 799 |
| 1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | (29 990) | (82 227) |
| Produits financiers de participations | | 654 313 | 373 705 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant | | 551 573 | 568 665 |
| Autres intérêts et produits assimilés | | 784 868 | 740 860 |
| Reprises sur dépréciations et transferts de charges | | 1 027 058 | 112 559 |
| Différences positives de change | | 251 502 | 88 433 |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 0 | 0 |
| Total des produits financiers | 23 | 3 269 314 | 1 884 222 |
| Dotations financières aux amortissements et dépréciations | | 1 164 104 | 962 491 |
| Intérêts et charges assimilées | | 1 140 318 | 1 270 577 |
| Différences négatives de change | | 59 922 | 146 251 |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 0 | 0 |
| Total des charges financières | 24 | 2 364 344 | 2 379 319 |
| 2 – RÉSULTAT FINANCIER | | 904 970 | (495 097) |
| 3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | | 874 980 | (577 324) |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | 503 | 1 |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | | 100 231 | 525 |
| Reprises sur dépréciations et transferts de charges | | 1 513 | 340 |
| Total des produits exceptionnels | | 102 247 | 866 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | 110 | 1 |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | | 23 680 | 83 |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | 10 262 | 8 867 |
| Total des charges exceptionnelles | | 34 052 | 8 951 |
| 4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 25 | 68 195 | (8 085) |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | 3 | 3 |
| Impôts sur les bénéfices | 26 | 0 | (1) |
| Total des produits | | 3 612 891 | 2 125 660 |
| Total des charges | | 2 669 719 | 2 711 071 |
| 5 – RÉSULTAT NET | | 943 172 | (585 411) |

5. 5.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2024

5.3.3 Ventilation bilan et compte de résultat par territorialité

Compte de Résultat

| (K€) | France | Activité néerlandaise | Total |
|--|------------------|-----------------------|-----------------|
| Total des produits d'exploitation | 211 590 | 29 740 | 241 330 |
| Total des charges d'exploitation | 243 402 | 27 918 | 271 320 |
| 1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION | (31 812) | 1 822 | (29 990) |
| Total des produits financiers | 3 251 493 | 17 821 | 3 269 314 |
| Total des charges financières | 2 098 548 | 265 796 | 2 364 344 |
| 2 – RÉSULTAT FINANCIER | 1 152 945 | (247 975) | 904 970 |
| 3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | 1 121 133 | (246 153) | 874 980 |
| Total des produits exceptionnels | 102 247 | 0 | 102 247 |
| Total des charges exceptionnelles | 34 043 | 9 | 34 052 |
| 4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 68 204 | (9) | 68 195 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | 3 | 0 | 3 |
| Impôts sur les sociétés | 0 | 0 | 0 |
| Total des produits | 3 565 330 | 47 561 | 3 612 891 |
| Total des charges | 2 375 996 | 293 723 | 2 669 719 |
| 5 – RÉSULTAT NET | 1 189 334 | (246 162) | 943 172 |

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

| | | | | | |
|-----------------|---|------------|-----------------|---|------------|
| Note 1. | Événements significatifs | 456 | Note 16. | Autres dettes | 472 |
| Note 2. | Règles et méthodes comptables | 456 | Note 17. | Produits constatés d'avance | 472 |
| Note 3. | Actifs incorporels et corporels | 461 | Note 18. | Écart de conversion passif | 472 |
| Note 4. | Actifs financiers | 462 | Note 19. | Charges à payer | 473 |
| Note 5. | Prêts et autres actifs financiers | 464 | Note 20. | État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice | 473 |
| Note 6. | Créances | 465 | Note 21. | Produits d'exploitation | 474 |
| Note 7. | Trésorerie et instruments financiers | 465 | Note 22. | Charges d'exploitation | 475 |
| Note 8. | Charges constatées d'avance | 466 | Note 23. | Produits financiers | 477 |
| Note 9. | Charges à répartir | 466 | Note 24. | Charges financières | 479 |
| Note 10. | Écart de conversion actif | 466 | Note 25. | Résultat exceptionnel | 480 |
| Note 11. | Produits à recevoir | 466 | Note 26. | Impôts sur les sociétés | 480 |
| Note 12. | Variation des capitaux propres au 31 décembre 2024 | 467 | Note 27. | Éléments concernant les entreprises liées | 481 |
| Note 13. | Autres fonds propres | 468 | Note 28. | Engagements hors bilan | 481 |
| Note 14. | Provisions pour risques et charges | 468 | Note 29. | Options et actions donnant accès au capital | 484 |
| Note 15. | Emprunts et dettes financières | 469 | Note 30. | Autres informations | 485 |

5.

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Unibail-Rodamco-Westfield SE (URW SE) est cotée à la Bourse de Paris depuis 1972, membre du CAC 40 depuis le 18 juin 2007, d'euronext 100 et de l'indice AEX depuis février 2010. La Société a opté pour le régime SIIC à effet du 1er janvier 2003.

Note 1. Événements significatifs

Activité immobilière

- Le 15 mai 2024, l'extension Eole de l'ensemble immobilier du CNIT a été mise en service.

Activité de holding

- Le 9 juillet 2024, URW SE a apporté à la filiale Unibail-Rodamco-Westfield NV (URW NV) en prime d'émission des créances pour un montant total de 3,9 Md€ (voir note 23.1) dont 2,0 Md€ concernaient des prêts en partie dépréciés (voir notes 4 et 5).
- Le 31 octobre 2024, l'établissement stable de la Société situé aux Pays-Bas depuis 2007 a cessé son activité. URW SE détient toujours le centre commercial Amstelveen situé aux Pays-Bas.
- Le 13 novembre 2024, URW SE a cédé ses titres dans la société Gaïté Bureaux pour un prix de vente de 95,3 M€ (avec un impact positif de 75,7 M€ en résultat exceptionnel, voir note 25).
- Le 4 décembre 2024, URW SE a acquis 38,9 % dans URW Germany et ses filiales en échange de 3 254 000 actions jumelées d'URW nouvellement créées (voir note 12). Le 30 décembre 2024, les titres acquis par URW SE ont été apportés à Rodamco Europe Properties BV pour un montant total de 378,7 M€ (voir note 4).
- Le 9 décembre 2024, la réorganisation du financement de sa filiale indirecte Westfield Italian Holding SARL a conduit aux bornes de la Société à un apport de créances qui s'est traduit par une augmentation de la valeur des titres de la société URTH BV pour un montant de 140 M€ et la prise en compte de nouvelles créances vis-à-vis de Westfield Italian Holding SARL à hauteur d'un montant net déprécié de 97 M€ (voir notes 4 et 5).
- Le 23 décembre 2024, URW SE a financé la mise en place de la filiale américaine Westfield Rise LLC à hauteur de 15 MUSD (14,4 M€) via un apport en numéraire à sa filiale néerlandaise Rodamco Europe Properties BV (voir note 4).
- Le 30 décembre 2024, URW SE a acquis la société ASTAVAL 87, propriétaire d'un immeuble à Levallois Perret dans les Hauts de Seine pour un montant de 1 euro.
- Tout au long de l'année 2024, la Société a recapitalisé des filiales françaises pour un montant total de 750 M€ (voir note 4).

Activité de financement

Évolution de la dette nette

En 2024, URW SE a remboursé un emprunt obligataire dit « *Green bond* » de 644 M€ et une souche obligataire de 50 M€ émis sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) et arrivant à échéance respectivement en février et octobre 2024. URW SE a également émis deux emprunts obligataires dits « *Green bonds* » sous le programme EMTN en septembre 2024 pour un montant de 1 300 M€. Par ailleurs, URW SE a remboursé des emprunts bancaires pour un montant total de 512,5 M€.

Restructuration des dérivés

Unibail-Rodamco-Westfield SE a également restructuré son portefeuille de produits dérivés au cours de 2024.

La restructuration a principalement consisté à :

- Résilier des *swaps* de couverture contre le paiement d'une soulte de 151,8 M€ comptabilisée à l'actif du bilan dans le poste « Différence d'évaluation sur dérivés » (voir note 6) qui impactera le résultat sur les exercices 2025 et 2026 ;
- Mettre en place des *swaps* contre la réception d'une soulte de 188,5 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés et autres opérations financières » qui impactera le résultat à partir de 2032 ; (voir note 16) ;
- Résilier des *swaps* contre le paiement d'une soulte de 22,5 M€ comptabilisée en compte de résultat dans le poste « Charges sur *caps, floors* et *swaps* » car devenus non couvrant. Certains de ces *swaps* avaient été mis en place contre le paiement d'une soulte. Le montant non encore étalé de cette soulte a été comptabilisé en compte de résultat dans le poste « Charges sur *caps, floors* et *swaps* ». (voir note 24.2) ; et
- Vendre des *swaptions* contre la réception d'une prime de 21,6 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés » (voir note 16) impactant le résultat entre 2032 à 2036.

Note 2. Règles et méthodes comptables

2.1. Application des conventions comptables

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du Code de commerce, du Plan Comptable Général en vigueur (règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite), aux dispositions de la législation française et aux principes généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de permanence des méthodes, de prudence et d'indépendance des exercices et ce dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

2.2. Changement de règles et méthodes comptables

Il n'y a pas eu de changement de méthode sur cet exercice, ni de changement d'estimation.

2.3. Méthodes d'évaluation

Les actifs immobilisés sont comptabilisés à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- Il est probable que la Société bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ; et
- Leur coût ou leur valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

2.3.1. Actifs incorporels

Les éléments incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient.

Ceux-ci sont éventuellement dépréciés pour ramener la valeur comptable à la valeur actuelle si celle-ci est inférieure. La valeur actuelle est appréciée notamment en fonction de critères de rentabilité.

2.3.2. Actifs corporels

Valeur brute

Elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires) réparti en 4 composants : Gros œuvre, Façades étanchéité, Équipements techniques, Agencement et aménagements divers. Pour les actifs acquis ou construits entre 1997 et 2004, elle inclut également les frais financiers de la période de construction.

Amortissements des constructions et agencements

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Bureaux & Autres

- Gros œuvre : 60 ans
- Façade étanchéité : 30 ans
- Équipements techniques : 20 ans
- Agencements et aménagements divers : 15 ans

Centres Commerciaux

- Gros œuvre : 35 ans
- Façade étanchéité : 25 ans
- Équipements techniques : 20 ans
- Agencements et aménagements divers : 15 ans

Congrès & Expositions

- Gros œuvre : 40 ans
- Façade étanchéité : 40 ans
- Équipements techniques : 30 ans
- Agencements et aménagements divers : 10 ans

Pour l'ensemble immobilier du CNIT comprenant les 3 secteurs d'activités « Bureaux & Autres », « Centres Commerciaux » et « Congrès & Expositions » ainsi que pour Les Ateliers Gaïté et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse, les durées d'amortissement du secteur « Bureaux & Autres » ont été retenues.

Dépréciation des actifs corporels

La méthode d'évaluation, homogène pour les expertises externes et internes, se résume ainsi :

Immeubles achevés

Les immeubles font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation à la valeur de marché. Cette évaluation est confiée à des experts immobiliers indépendants et prend en compte les investissements et hausses de coûts liés au contexte économique national et international actuel.

Les éventuelles dépréciations sur immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des frais de vente (« valeur hors droits »).

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise ou ajustée que lorsque l'indice montrant que l'actif avait pu perdre de la valeur a disparu ou diminué.

Immeubles en cours de construction

Si le projet fait l'objet d'une expertise externe, la dépréciation est calculée de la même manière que pour les immeubles dont la construction est achevée.

Si le projet ne fait pas l'objet d'une expertise externe, la valeur du projet est évaluée en interne par les équipes de Développement & Investissements sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque cette valeur est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

2.3.3. Actifs financiers

Les actifs financiers hors créances, prêts et dépôts sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

Les malis de fusion ou confusion affectés à des titres de participation sont inclus dans cette rubrique.

S'agissant des titres de participation et des malis s'y rapportant, ils sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que l'entité accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

La valeur d'utilité prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions du marché immobilier, leur taux de rendement et les impacts indirects du contexte économique international actuel (inflation, hausse des taux d'intérêt, hausse des coûts de l'énergie et des matières premières).

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de ces activités.

Lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition augmenté des malis éventuels affectés auxdits titres, une dépréciation est constatée en priorité sur le mali puis sur les titres de participation, puis sur les créances ou prêts rattachés à la participation.

2.3.4. Frais d'acquisition et droits de mutation

La Société a retenu l'option de rattacher les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes au coût d'acquisition des actifs corporels, incorporels et financiers. Pour les actifs corporels et incorporels, ces frais et droits sont répartis à due concurrence sur les différents composants constituant l'actif et amortis sur la durée de vie desdits composants.

2.3.5. Stocks

Valeur brute

Les stocks représentent les immeubles construits dans le cadre de Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

Les stocks et travaux en cours sont évalués au prix de revient réel d'acquisition ou de construction ou à leur valeur probable de réalisation si cette dernière est inférieure.

Les frais financiers sont exclus de la valorisation des stocks.

Le chiffre d'affaires et la marge sont reconnus selon la méthode de l'avancement. Cet avancement est attesté par le maître d'œuvre et signifié par acte authentique à l'acheteur.

Dépréciation

Chaque immeuble fait l'objet d'une évaluation à la valeur de marché. Si la valeur à terminaison de la construction devient inférieure à la valeur de réalisation, une dépréciation est constatée à la clôture de l'exercice.

2.3.6. Clients et comptes rattachés

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les créances impayées, dès lors qu'elles présentent un risque de non-recouvrement, sont présentées au compte « Clients douteux » et sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, en fonction des informations disponibles à l'arrêté des comptes.

Les provisions sont calculées par bail sur le montant exigible hors TVA et hors dépôt de garantie et fonds de roulement, et retraitées des avoirs non émis à la date d'arrêté des comptes. Le taux appliqué pour le calcul de la provision est fonction de la situation de risques des preneurs.

Franchises et paliers

Lorsqu'un bail comporte des clauses d'aménagements du loyer, telles que des franchises ou des paliers, l'effet global des aménagements consentis sur la durée ferme du bail est étalé sur la même durée. Cette durée est calculée à partir de la date de mise à disposition du bien si celle-ci est antérieure à la prise d'effet du bail. Cet effet est comptabilisé dans un sous-compte client.

2.3.7. Autres fonds propres

Les titres subordonnés à durée indéterminée dont le remboursement se fait au gré de l'émetteur ont été classés en autres fonds propres (voir note 13).

2.3.8. Charges à répartir et primes d'émission d'emprunts obligataires

Les frais d'émission des emprunts et d'EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ainsi que les primes d'emprunts obligataires sont comptabilisés à l'actif en charges à répartir et sont étalés sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

2.3.9. Provisions

Les provisions comptabilisées correspondent à des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ou un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.3.10. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges sur immeubles qui sont refacturés aux locataires selon les conditions de bail.

Calcul des loyers variables

À l'arrêté des comptes de fin d'année, la Société ajuste si besoin le montant des loyers variables comptabilisés sur la base des déclarations de chiffre d'affaires obtenues des preneurs.

Les loyers variables appelés sont estimés sur la base des attestations de chiffre d'affaires transmises par les preneurs l'année précédente. Ce montant fait l'objet d'une facture/avoir de régularisation à réception de l'attestation du chiffre d'affaires certifiée obtenue de la part des preneurs entre avril et juin de l'année suivante.

Refacturation des gros travaux

La partie des travaux immobilisés refacturée aux locataires est comptabilisée en produits constatés d'avance et étalée sur une période de 3 ans correspondant à la durée ferme moyenne des baux.

Droits d'entrée

Les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Charges refacturables

Les charges refacturables traitées par une approche bilantielle sont abordées dorénavant selon une approche résultat.

Côté preneur, pour le passage entre le budget et le probable : le complément positif ou négatif est provisionné en facture à établir ou avoir à établir.

Côté charge, pour le passage entre le budget et le probable : le complément positif ou négatif est passé en facture non parvenue ou en avoir à recevoir.

2.3.11. Opérations en devises

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur en euros à la date de valeur. Les dettes et créances en devises sont converties en euros et comptabilisées au bilan sur la base du cours de change à la clôture. Les écarts constatés sont comptabilisés en écarts de conversion actif ou passif. Les comptes bancaires en devises et assimilés sont convertis au cours de change à la clôture et l'écart de change est comptabilisé en résultat financier.

Les pertes latentes font l'objet de provisions pour risques et charges.

Dans le cas où une couverture parfaite et symétrique est mise en place dès l'émission d'opérations en devises (mise en place d'un *swap* de devises portant sur le même montant que l'opération en devises couverte et ayant les mêmes dates d'émission et d'échéance que l'opération couverte), les opérations sont présentées au bilan au cours garanti par la couverture.

2.4. Autres principes comptables

2.4.1. Coûts financiers liés aux opérations de construction

Les frais financiers liés à des opérations de construction ou de restructuration lourde sont comptabilisés en charges.

2.4.2. Instruments financiers à terme

URW SE utilise divers instruments dérivés tels que les *swaps* et les *caps* pour la gestion du risque global de taux et de change.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Quand il s'agit d'opérations de couverture :

- Les charges ou produits d'intérêts sur les dérivés qualifiés de couverture sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur l'élément couvert, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêts des emprunts couverts ;
- Les soultes payées ou reçues à la signature d'un contrat de *swap* sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif ou passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective du *swap* ;
- Les primes payées à la signature de l'achat d'un contrat d'option (e.g. *cap*, *floor*, *swaptions*) sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option ;

- Lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés sont enregistrés au bilan dans les comptes transitoires d'évaluations sur instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus. Afin de centraliser la gestion des risques de taux et de change au niveau du Groupe URW, URW SE contracte des dérivés internes auprès des sociétés du Groupe. Ces dérivés internes sont systématiquement retournés avec des dérivés miroirs contractés avec des contreparties bancaires. Ces dérivés parfaitement retournés sont traités comme des opérations de couvertures ; et
- Quand il s'agit d'opérations d'optimisation sans prise de risque : URW SE peut mettre en place des stratégies de vente de *swaptions* (option négociée de gré à gré donnant la possibilité à l'acheteur de l'option de mettre en place un *swap* aux conditions définies dans le contrat d'option) avec une intention de couverture. Le *swap* sous-jacent de la *swaption* s'adossant à un risque identifié à couvrir, la vente de *swaption* est considérée comme une stratégie d'optimisation sans prise de risque supplémentaire pour l'entreprise à la date de mise en place de la relation de couverture. Ces ventes de *swaptions* suivent les principes de la comptabilité de couverture :
 - La prime reçue à la signature de la vente de la *swaption* est comptabilisée en instruments financiers au passif du bilan et étalée en résultat sur la période couverte par le *swap* sous-jacent.
 - En cas d'exercice de la *swaption*, le *swap* mis en place est traité comme un instrument de couverture.

Quand il s'agit de positions isolées :

- Les variations de valeur sont comptabilisées au bilan ;
- Les moins-values latentes sont provisionnées ; et
- Lors de la renégociation de tels instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

2.4.3. Impôts

URW SE et la plupart de ses filiales françaises éligibles ont opté pour le régime SIIC. Le revenu locatif et les gains d'arbitrage sont exonérés de l'impôt sur les sociétés sous réserve du respect d'obligations de distribution minimum. URW SE et ses filiales SIIC doivent distribuer au moins :

- 95 % de leur résultat courant réalisé et 100 % des dividendes perçus des filiales SIIC ou équivalentes (par exemple : SOCIMI), avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ou perception ; et
- 70 % des gains d'arbitrage avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

URW SE a également un secteur taxable pour ses activités accessoires non SIIC.

URW SE est l'entité mère ultime du groupe URW, groupe d'entreprises multinationales au sens des dispositions de l'article 223 VJ et suivants du code général des impôts relatives à l'impôt minimum mondial.

Compte tenu de son statut SIIC, URW SE n'est pas redevable de l'impôt minimum mondial.

La Société a fait l'objet de contrôles fiscaux sur les exercices 2018 à 2021 et ayant donné lieu à des propositions de rectifications contestées dans leur grande majorité par la Société. Au 31 décembre 2024, le montant du risque fiscal provisionné s'élève à 9,8 M€ au regard de l'analyse conduite par la Société et ses conseils.

2.4.4. Actions auto-détenues

Les actions auto-détenues sont classées lors du rachat : soit en actifs financiers, soit dans un sous-compte « actions propres » du compte valeurs mobilières de placement, lorsque les actions sont achetées en vue de les attribuer aux salariés. Au 31 décembre 2024, la Société ne détient aucune action propre.

2.5. Changements et risques climatiques

URW reconnaît l'importance et le caractère urgent de la prise en compte du changement climatique. Le Groupe a pour ambition de participer activement à la mise en œuvre de l'Accord de Paris, qui définit un cadre mondial visant à éviter un changement climatique dangereux en limitant le réchauffement de la planète à un niveau nettement en dessous de 2 °C par rapport au niveau préindustriel, et en poursuivant les efforts pour le limiter à 1,5 °C.

Les impacts potentiels des changements et risques climatiques ont été analysés dans le contexte de la clôture des États financiers du Groupe en 2024, sur la base des faits et hypothèses mentionnés ci-après.

Les informations relatives à plusieurs indicateurs clés de performance ESG par actif ont été mises à la disposition des évaluateurs. Ces indicateurs clés de performance sont, entre autres, l'intensité de la consommation d'énergie dans les parties communes, l'obtention du label *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* (« BREEAM ») *In-Use*, les résultats des études sur les risques climatiques, la production d'énergie renouvelable sur site ou la présence de chargeurs pour véhicules électriques. Les experts ont examiné et pris en compte les informations fournies dans leur processus d'évaluation des actifs. Les dépenses d'investissement à engager au cours des 5 prochaines années pour le plan d'action énergétique ont été intégrées en tant que dépenses d'investissements ESG dans le modèle d'évaluation des actifs.

En complément, les flux de trésorerie opérationnels dérivés du Plan à 5 ans, ainsi que l'analyse de sensibilité des investissements incluent tout impact climatique relatif en termes d'investissements additionnels permettant au Groupe d'atteindre ses objectifs net zéro pour les Scopes 1 et 2 en 2030 et pour les Scopes 1, 2 et 3 en 2050.

Aucun impact significatif n'a été identifié sur la valorisation des immeubles de placement, le portefeuille de locataires ou sur les flux de trésorerie générés par des activités existantes ou sur les provisions pour risques et charges.

Activités de financement

Emprunts verts

- En 2024, la Société a signé des lignes de crédit indexées sur le développement durable pour un montant de 2,7 Md€, d'une maturité moyenne de 4,9 ans. Parallèlement, le Groupe a remboursé 500 M€ de prêts à court terme mis en place depuis la période COVID, d'une maturité résiduelle de 2,6 ans.
- Par ailleurs, la Société a prolongé d'un an la maturité de 946 M€ de facilités de crédit européennes existantes sous format indexé sur le développement durable.

Au 31 décembre 2024, le total des lignes de crédit qui portent des indicateurs verts ou durables s'élève à 7,1 Md€, et le montant des emprunts, indexés à des objectifs de développement durable s'élèvent à 0,4 Md€.

Obligations vertes

La Société a actuellement deux dispositifs de financement vert :

- Un dispositif d'obligations vertes (*Green Financing Framework*) publié en 2014, et qui régit l'obligation verte émise en avril 2015 et qui est encore en circulation ; et
- Un dispositif de financements vert (*Green Financing Framework* ou *Framework*), publié en novembre 2022, qui régira toutes les nouvelles obligataires à venir. Ce Framework établit des règles claires pour le financement et/ou le refinancement de nouveaux projets de développement éligibles et la régénération d'actifs existants. Il impose des normes plus élevées en matière de performance énergétique et de nouveaux critères d'éligibilité plus stricts.

Le 4 septembre 2024, la Société a renforcé ses liquidités à travers l'émission de 1,3 Md€ d'obligations vertes en deux tranches comprenant : 650 M€ avec une maturité de 5 ans et un coupon fixe de 3,500 %, et 650 M€ avec une maturité de 10 ans et un coupon fixe de 3,875 %.

Au 31 décembre 2024, le montant résiduel des obligations responsables s'élève à 2,6 Mds€.

Note 3. Actifs incorporels et corporels

Mouvements des actifs incorporels et corporels bruts 2024

| (K€) | Valeur brute des actifs début d'exercice | Acquisitions Créations Apports Fusion ⁽¹⁾ | Virement de poste à poste ⁽²⁾ | Cession ou apport en nature | Valeur brute des actifs fin d'exercice |
|------------------------------------|--|--|--|-----------------------------|--|
| ACTIFS INCORPORELS | 285 | | | | 285 |
| Actifs corporels | | | | | |
| Terrain | 341 937 | 171 | | (98) | 342 010 |
| Constructions | 1 259 097 | | 95 816 | (983) | 1 353 930 |
| Installations générales | 593 | | | | 593 |
| Autres immobilisations corporelles | 286 | | | | 286 |
| Immobilisations en cours | 60 922 | 58 224 | (91 158) | | 27 988 |
| Avances et acomptes | 4 794 | 3 115 | (4 658) | | 3 251 |
| TOTAL ACTIFS CORPORELS | 1 667 629 | 61 510 | 0 | (1 081) | 1 728 058 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 1 667 914 | 61 510 | 0 | (1 081) | 1 728 343 |

Les principaux événements intervenus au cours de l'exercice sur les actifs corporels sont :

(1) Les travaux :

- Les travaux relatifs à l'ensemble immobilier du CNIT comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2024 pour 36,2 M€ ;
- Les travaux relatifs au centre commercial Les Ateliers Gaité et à l'hôtel Pullman Paris Montparnasse comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2024 pour 12,6 M€ ; et
- Les travaux relatifs à l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen situé aux Pays-Bas, comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2024 pour 10,7 M€.

(2) Les mises en service :

- Sur l'extension Eole de l'ensemble immobilier du CNIT pour 87 M€ ; et
- Complémentaire relative au centre commercial Les Ateliers Gaité et à l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 8,8 M€.

Variation des amortissements et dépréciations 2024

Actifs corporels

| (K€) | Montant des amortissements début d'exercice | Augmentations par fusion | Dotations de l'exercice | Diminutions par cession | Virement de poste à poste | Montant des amortissements fin d'exercice |
|-----------------------------|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---|
| Constructions | 462 707 | | 58 993 | (984) | | 520 716 |
| Installations générales | 593 | | | | | 593 |
| Autres actifs corporels | 236 | | | | | 236 |
| TOTAL AMORTISSEMENTS | 463 536 | 0 | 58 993 | (984) | 0 | 521 545 |

La dotation aux amortissements de l'exercice comprend essentiellement les amortissements sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen pour 19,5 M€, sur l'ensemble immobilier du CNIT pour 16,5 M€, l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 14,9 M€ et le centre commercial Les Ateliers Gaité pour 7,8 M€.

Dépréciations sur actifs corporels et incorporels

| (K€) | Montant début d'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | | Virement de poste à poste | Montant fin d'exercice |
|--|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| | | | Disponibles | Utilisées | | |
| Dépréciation autres actifs incorporels | 285 | | | | | 285 |
| Dépréciations d'immeubles | 97 646 | 15 222 | | | | 112 868 |
| TOTAL DÉPRÉCIATIONS | 97 931 | 15 222 | 0 | 0 | 0 | 113 153 |
| TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS | 561 467 | 74 215 | 0 | 0 | 0 | 634 698 |

Les dépréciations d'immeubles au 31 décembre 2024 concernent l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 64,2 M€, les actifs néerlandais pour 33,7 M€ et le centre commercial Les Ateliers Gaité pour 15,2 M€.

La dotation de l'exercice a été comptabilisée en résultat d'exploitation.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 4. Actifs financiers**Titres de participation**

| (K€) | Valeur brute des actifs début d'exercice | Augmentations par acquisition ou augmentation de capital | Diminutions par réduction de capital ou cession | Diminutions par dissolution par confusion de patrimoine ou fusion | Valeur brute des actifs fin d'exercice |
|--|--|--|---|---|--|
| Participations filiales du Groupe | 19 517 157 | 5 178 983 | (19 604) | | 24 676 536 |
| Malis sur participations filiales du Groupe | 585 374 | | | | 585 374 |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | 11 430 | | (3 960) | | 7 470 |
| Autres participations | 119 | | | | 119 |
| TOTAL | 20 114 080 | 5 178 983 | (23 564) | 0 | 25 269 499 |

La variation du poste « Participations filiales du Groupe » provient essentiellement :

- De l'augmentation de la valeur des titres de la société Unibail-Rodamco-Westfield NV à la suite de l'apport de créances pour 3 893,9 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Rodamco France pour 500,0 M€ ;
- De l'augmentation de la valeur des titres de la société Rodamco Europe Properties BV pour 378,7 M€ à la suite de l'apport des titres

acquis par URW SE dans URW Germany et ses filiales et pour 14,4 M€ à la suite de l'apport en numéraire pour le financement de la mise en place de la filiale américaine Westfield Rise LLC.

- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Uni-Commerces pour 196,0 M€ ;
- De l'apport en prime de capital à URTH BV pour 140,0 M€ ; et
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Doria pour 54,2 M€.

Dépréciations

| (K€) | Montant début d'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | | Montant fin d'exercice |
|--|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------|------------------------|
| | | | Disponibles | Utilisées | |
| Dépréciations sur les participations filiales du groupe | 6 076 124 | 1 124 874 | (232 096) | | 6 968 902 |
| Dépréciations mali de fusion sur titres | 55 434 | 5 729 | | | 61 163 |
| Dépréciations sur titres immobilisés de l'activité de portefeuille | 0 | | | | 0 |
| Dépréciations sur les autres participations | 6 | | | | 6 |
| TOTAL | 6 131 564 | 1 130 603 | (232 096) | 0 | 7 030 071 |

Au 31 décembre 2024, la société a enregistré des dépréciations sur les titres suivants :

- **Rodamco Europe Properties BV** : 571,7 M€ (dont 211,6 M€ au cours du premier semestre alors que les titres étaient encore affectés à l'Établissement Permanent néerlandais) ;
- **Unibail-Rodamco-Westfield NV (URW NV)** : 452,5 M€

Au 31 décembre 2024, la Société a également enregistré des dépréciations sur les titres suivants (filiales françaises et espagnoles) :

- **Unibail-Rodamco Spain SL** : 39,3 M€
- **Unibail-Rodamco SIF France** : 31,5 M€ ;
- **Société Foncière Immobilière** : 3,4 M€ ;
- **Proyectos Inmobiliarios Kansar III SL** : 2,3 M€ ;
- **Gaïté Parkings** : 2,0 M€ ;
- **Uniwater** : 1,5 M€ ;
- **Village 7 Défense** : 0,5 M€ ;
- **Global Etsy Investments SL** : 0,3 M€ ; et
- **Autres titres** : 1,0 M€.

Le mali de fusion sur les titres Beg Investissements a également été déprécié pour 5,7 M€.

Par ailleurs, elle a repris des dépréciations sur les titres suivants :

- **URTH BV** : 124,4 M€ (dont 18,9 M€ de dotation au cours du premier semestre alors que les titres étaient encore affectés à l'Établissement Permanent néerlandais) ;
- **Westfield Corporation Limited** : 45,3 M€ ;
- **Doria** : 26,9 M€ ;
- **Unibail-Rodamco Reale Estate SL** : 12 M€ ;
- **WHL USA Acquisitions Inc.** : 2,2 M€ ; et
- **Société de Tay Ninh** : 0,6 M€.

Le détail des participations est présenté ci-après.

Tableau des filiales et participations

| Sociétés (€M) | Capital | Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat | Quote- part de capital détenue (en %) | Valeur brute comptable des titres | Mali de fusion sur titres | Valeur nette comptable des titres | Prêts et avances non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés | Chiffre d'affaires HT | Résultat social 2024 | Dividende perçu en 2024 et remontée de résultat |
|--|---------|---|---|--|------------------------------------|--|---|--|-----------------------------|----------------------------|---|
| | | | | | | | | | | | |
| 1. Filiales détenues à plus de 50 % | | | | | | | | | | | |
| AQUABON | 1 | | 100,00 % | 1 | | 1 | | | 1 | 1 | 1 |
| ASTAVAL 87 | | | 100,00 % | | | | | | | | |
| BEG INVESTISSEMENTS | | 1 | 99,80 % | 4 | 21 | 6 | | | 2 | | |
| BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS | | | 99,99 % | 17 | | 17 | | | 4 | 3 | 3 |
| CIRCLOW SL | | | 100,00 % | | | | | | | | |
| CNIT DÉVELOPPEMENT | | | 99,90 % | | | | | 30 | | (4) | |
| DORIA | 10 | 254 | 90,34 % | 532 | | 524 | | | | | |
| ESPACE EXPANSION IMMOBILIÈRE | | | 100,00 % | | | | | | | | |
| FINANCIÈRE 5 MALESHERBES | | | 99,98 % | 118 | | 118 | | | | 21 | 18 |
| GAÏTÉ BUREAUX | | | 99,99 % | | | | | | | | |
| GAÏTÉ PARKINGS | | 8 | 99,99 % | 16 | | 8 | | | 2 | 5 | 5 |
| GALILÉE-DÉFENSE | 11 | | 100,00 % | 11 | | 11 | 117 | | 5 | (3) | |
| GLOBAL ETSY INVESTMENTS SL | 14 | 13 | 100,00 % | 31 | | 31 | 46 | | 3 | | |
| IMMOBILIÈRE LIDICE | | | 100,00 % | | | | | | | | |
| MALTESE | | | 99,98 % | | | | | 1 | | | |
| MARCEAU BUSSY-SUD | | | 99,99 % | | | | | | 1 | 1 | 1 |
| MONTHÉRON | | | 99,90 % | | | | | | | | |
| NOTILIUS | | | 99,90 % | | | | | | | | |
| PROYECTOS INMOBILIARIOS KANSAR III SL | 22 | 14 | 100,00 % | 51 | | 33 | 60 | | 6 | (3) | |
| PROYECTOS INMOBILIARIOS TIME BLUE SL | | | 51,11 % | 1 | | 1 | | | | | |
| R.E. FRANCE FINANCING | | | 100,00 % | 7 | | 0 | 556 | | | | |
| RODAMCO EUROPE PROPERTIES BV | 670 | 5 | 100,00 % | 7 575 | | 5 997 | | | | 11 | |
| RODAMCO FRANCE | 183 | 840 | 100,00 % | 1 155 | 523 | 1 678 | | | 5 | 56 | 243 |
| RODAMCO PROJECT I BV | | 3 | 100,00 % | 3 | | 3 | | | | | |
| SA CROSSROADS PROPERTYINVESTORS | | | 100,00 % | 1 | | 0 | | | | | |
| SCI TOUR TRIANGLE | | | 99,91 % | 2 | | 0 | | | | | |
| SISTEMAS EDGERTON II SL | 3 | (1) | 100,00 % | 6 | | 1 | 4 | | | | |
| SOCIÉTÉ DE TAYNINH | 15 078 | 2 | 97,68 % | 21 | | 18 | | | | 1 | |
| SOCIÉTÉ FONCIÈRE IMMOBILIÈRE | | | 100,00 % | 4 | | 0 | | | 1 | (1) | |
| SOUTH PACIFIC REAL ESTATE SL | 3 | 2 | 100,00 % | 5 | | 5 | | | | | |
| TRIANGLE RENAN PARTICIPATION | 4 | 32 | 100,00 % | 42 | | 42 | | 80 | | (4) | |
| TRINITY DÉFENSE | 1 | | 100,00 % | 1 | | 1 | 59 | | 18 | 6 | 6 |
| U&R MANAGEMENT BV | | 2 | 100,00 % | | | | | | | | |
| UNIBAIL-RODAMCO PARTICIPATIONS | | 3 | 100,00 % | 5 | | 5 | | | | (1) | |
| UNIBAIL-RODAMCO REAL ESTATE SL | 14 | (2) | 100,00 % | 29 | | 29 | 68 | | 5 | 9 | |
| UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN SLU | 50 | 87 | 100,00 % | 773 | | 773 | 821 | | 164 | 43 | 43 |
| UNIBAIL-RODAMCO SIF France | 22 | 2 | 100,00 % | 77 | 42 | 21 | | | | (1) | |
| UNIBAIL-RODAMCO SPAIN SL | 48 | 35 | 100,00 % | 150 | | 111 | 42 | | 27 | 8 | 219 |
| UNIBAIL-RODAMCO STEAM SL | 4 | 18 | 51,11 % | 210 | | 210 | 220 | | 61 | | |
| UNIBAIL-RODAMCO TH BV | 2 972 | (1 644) | 100,00 % | 4 858 | | 2 077 | | | | 169 | |
| UNI-COMMERCES | 1 048 | 1 100 | 99,99 % | 2 297 | | 2 297 | | | 40 | 81 | 109 |
| UNIWATER | | 13 | 100,00 % | 22 | | 15 | | | | | |

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

| Sociétés (€M) | Capital | Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat | Quote- part de capital détenue (en %) | Valeur brute comptable des titres | Mali de fusion sur titres | Valeur nette comptable des titres | Prêts et avances non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés | Chiffre d'affaires HT | Résultat social 2024 | Dividende perçu en 2024 et remontée de résultat |
|--|---------------|---|---|--|------------------------------------|--|---|--|-----------------------------|----------------------------|---|
| UR VERSAILLES CHANTIERS | | | 99,90 % | | | | | | | | |
| UR-PHOBOS | | (2) | 100,00 % | 10 | | 2 | | | | | 1 |
| VALOREXPO | | | 100,00 % | | | | | | | | |
| VILLAGE 5 DÉFENSE | 5 | 12 | 100,00 % | 5 | | 5 | | | 3 | | (2) |
| VILLAGE 7 DÉFENSE | 2 | 5 | 100,00 % | 2 | | 2 | | | | | (4) |
| VILLAGE 8 DÉFENSE | | | 100,00 % | | | | | | | | |
| WESTFIELD CORPORATION LIMITED | 404 | 188 | 100,00 % | 1 250 | | 506 | | | | | 60 |
| WESTFIELD ENERGY SL | | | 100,00 % | | | | | | | | |
| TOTAL I | 20 569 | 990 | | 19 292 | 586 | 14 548 | 1 993 | 111 | 348 | 453 | 648 |
| 2. Participations détenues entre 10 % et 50 % | | | | | | | | | | | |
| GENIEKIOSK | | | 50,00 % | 1 | | 0 | | | | | |
| LA ROUBINE | 3 | | 50,00 % | 1 | | 1 | | | | | |
| SCI LE SEXTANT | | (54) | 49,00 % | 5 | | 5 | 6 | | 5 | | 2 |
| SIAGNE NORD | 5 | 4 | 22,48 % | 2 | | 2 | | | | | (1) |
| SP POISSY RETAIL ENTERPRISES | | | 50,00 % | | | | | | | | |
| UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD N.V. | 120 | 5 945 | 40,50 % | 4 851 | | 3 441 | 264 | | | | (14) |
| WHL USA ACQUISITIONS INC. | 493 | 507 | 25,20 % | 527 | | 237 | | | | | (110) |
| TOTAL II | 621 | 6 4.02 | | 5 387 | 0 | 3 686 | 270 | 0 | 5 | (123) | 0 |
| Autres participations | | | | 7 | | 7 | | | | | 1 |
| TOTAL | 21 190 | 7 392 | | 24 686 | 586 | 18 241 | 2 263 | 111 | 353 | 330 | 649 |

Note 5. Prêts et autres actifs financiers

| (K€) | 31/12/2023 | Augmentation | Diminution | Impact variation cours de change | 31/12/2024 |
|--------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|--|------------------|
| Prêts aux filiales – principal | 13 694 043 | 3 433 672 | (7 306 486) | 73 165 | 9 894 394 |
| Intérêts courus sur prêts | 119 901 | 67 847 | (119 901) | | 67 847 |
| Autres prêts | 149 | | (139) | | 10 |
| TOTAL | 13 814 093 | 3 501 519 | (7 426 526) | 73 165 | 9 962 251 |

| (K€) | Montant début d'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | | Autres mouvements | Montant fin d'exercice |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|-----------|----------------------|---------------------------|
| | | | Disponibles | Utilisées | | |
| Dépréciations sur prêt filiale | 746 837 | | (746 837) | | 61 217 | 61 217 |
| TOTAL | 746 837 | | (746 837) | 0 | 61 217 | 61 217 |

Au cours de 2024, les dépréciations sur prêts concernant les prêts avec la filiale URW NV ont été reprises à la suite de l'apport de ces créances à URW NV en prime d'émission. Au 31 décembre 2024, les dépréciations sur prêts concernent un prêt avec la société Westfield Italian Holdings Sarl.

Les prêts aux filiales au 31 décembre 2024 sont remboursables aux échéances suivantes :

| | |
|--------------------|-----------------|
| À un an au plus : | 2 098 M€ |
| De un an à 5 ans : | 6 331 M€ |
| À plus de 5 ans : | 1 465 M€ |
| TOTAL | 9 894 M€ |

Note 6. Créances

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Groupe et associés | 2 720 292 | 3 304 413 |
| Différence d'évaluation sur dérivés | 202 516 | 88 592 |
| Produits à recevoir sur dérivés | 67 462 | 104 120 |
| Autres débiteurs divers | 97 734 | 126 714 |
| Créances clients | 72 941 | 68 863 |
| État, autres collectivités | 40 668 | 31 450 |
| Personnel et comptes rattachés | 3 220 | 3 317 |
| Clients douteux ou litigieux | 15 767 | 14 005 |
| TOTAL | 3 220 600 | 3 741 474 |

Le poste « Groupe et associés » correspond essentiellement aux financements accordés en comptes courants aux sociétés du Groupe, et aux remontées de bénéfices des filiales.

Le poste « Différences d'évaluation sur dérivés » correspond aux soultes des cassages de *swaps* de couverture intervenus en 2024 pour 151,8 M€ et sur les exercices antérieurs pour 50,7 M€.

Les « Autres débiteurs divers » sont relatifs essentiellement aux appels de fonds relatifs à la co-maîtrise d'ouvrage sur le projet Gaîté Montparnasse.

Le poste « Créances clients » comprend notamment les factures à établir, le solde des franchises et paliers étalés concernant l'activité immobilière et les soldes clients relatifs à la refacturation des *Group Service Charges*.

Dépréciations des créances

| (K€) | Montant début d'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | | Autres mouvements ⁽¹⁾ | Montant fin d'exercice |
|--|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------|----------------------------------|------------------------|
| | | | Disponibles | Utilisées | | |
| Dépréciations pour créances douteuses | 11 339 | 4 918 | (341) | (768) | (2 347) | 12 801 |
| Dépréciations sur compte courant filiale | 150 | | | | | 150 |
| TOTAL | 11 489 | 4 918 | (341) | (768) | (2 347) | 12 951 |

(1) Reclassement du poste « Clients douteux ou litigieux » au poste « Dépréciations pour créances douteuses ».

Note 7. Trésorerie et instruments financiers

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Dépôts à terme | 2 756 663 | 2 191 837 |
| Comptes bancaires débiteurs | 1 452 624 | 2 737 375 |
| Instruments de trésorerie | 104 906 | 165 401 |
| TOTAL | 4 314 193 | 5 094 613 |

Il n'y a pas de différence entre la valeur d'inventaire des dépôts à terme au bilan et leur valeur de marché.

Les placements en dépôts à terme ont des durées d'échéance à court ou moyen terme :

- Soit avec une échéance de 3 mois avec un taux fixe ou un taux variable fixé d'avance ;
- Soit avec une échéance allant jusqu'à 18 mois avec la possibilité de retirer les fonds placés par anticipation en respectant un préavis de 32 jours. Le taux de rémunération est dans ce cas-là revu généralement tous les 3 mois.

Le poste « Instruments de trésorerie » comprend essentiellement des soultes payées à la mise en place de *swaps* de taux d'intérêt restant à étaler.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 8. Charges constatées d'avance

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|----------------|------------|------------|
| Frais généraux | 29 | 56 |
| TOTAL | 29 | 56 |

Note 9. Charges à répartir

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------|----------------|
| Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit | 23 535 | 18 276 |
| Frais sur emprunts obligataires | 54 283 | 55 814 |
| Frais sur titres hybrides | 13 834 | 18 573 |
| Primes d'émission sur emprunts obligataires | 62 252 | 71 507 |
| TOTAL | 153 904 | 164 170 |

Note 10. Écart de conversion actif

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Prêt filiales en SEK | 135 387 | 118 507 |
| Prêt filiales en GBP | 4 742 | 0 |
| Prêt filiales en PLN | 0 | 24 |
| Prêt filiales en USD | 0 | 11 703 |
| Dérivés | 0 | 7 830 |
| TOTAL | 140 129 | 138 064 |

Note 11. Produits à recevoir

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Actifs financiers | 67 847 | 119 901 |
| Autres créances clients | 46 178 | 47 036 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 613 | 621 |
| États et autres collectivités | 8 798 | 6 111 |
| Groupe et associés | 9 668 | 16 831 |
| Autres créances | 72 534 | 124 826 |
| TOTAL | 205 638 | 315 326 |

La diminution du poste « Actifs financiers » s'explique essentiellement par la baisse des intérêts courus sur prêts à la suite de l'apport des créances sur URW America Inc à URW NV.

Au 31 décembre 2023, le poste « Autres créances » comprenait des intérêts à recevoir sur *Caps* pour un montant de 57,5 M€. Au 31 décembre 2024, il n'y a pas d'intérêts à recevoir sur *Caps*.

Note 12. Variation des capitaux propres au 31 décembre 2024

Nombre d'actions : 142 629 547

Valeur nominale : 5 €

| (K€) | Avant répartition 31/12/2023 | Affectation du résultat 2023 | Mouvements 2024 | Avant répartition 31/12/2024 |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Capital | 695 207 | | 17 491⁽¹⁾ | 713 148 |
| Réserves | 13 660 909 | (96 874) | 20 443 | 13 584 478 |
| Prime d'émission | 2 655 264 | | 7 510 ⁽¹⁾ | 2 662 774 |
| Prime d'apport | 10 835 822 | | 12 933 | 10 848 755 |
| Réserve légale | 69 144 | | | 69 144 |
| Autres réserves | 96 874 | (96 874) | | 0 |
| Réserve pour conversion euro | 3 805 | | | 3 805 |
| Report à nouveau | (2 341 155) | (488 537) | | (2 829 692) |
| Résultat | (585 411) | 585 411 | 943 172 | 943 172 |
| Provisions réglementées | 29 066 | | | 29 066 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 11 458 616 | 0 | 981 556 | 12 440 172 |
| Dividende | | 0 | | |

(1) Les mouvements sur le capital et les réserves correspondent principalement à l'augmentation de capital dans le cadre de l'acquisition d'une participation dans URW Germany, à l'augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise, à l'émission d'Actions de Performance et à la levée d'options.

En l'absence de bénéfice distribuable, l'obligation de distribution SIIC créée en 2024 de 520,7 M€ ainsi que l'obligation résiduelle des exercices précédents, à savoir 2 001,2 M€, seront reportées sur le premier exercice présentant une capacité de distribution positive et les exercices ultérieurs en tant que de besoin. Le montant total des obligations de distribution reportées s'élève à 2 521,9 M€.

Évolution du nombre d'actions composant le capital

| | Nombre d'actions |
|---|---------------------|
| Au 01/01/2023 | 138 767 088 |
| Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise | 128 408 |
| Levées d'options | 0 |
| Attribution d'actions de performance | 145 895 |
| Au 31/12/2023 | 139 041 391 |
| Augmentation de capital dans le cadre de l'acquisition d'une participation dans URW Germany | 3 254 000 |
| Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise | 108 496 |
| Levées d'options | 59 150 |
| Attribution d'actions de performance | 166 510 |
| Au 31/12/2024 | 142 629 547 |

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 13. Autres fonds propres

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Titres hybrides | 1 844 800 | 1 844 800 |
| TOTAL | 1 844 800 | 1 844 800 |

Pour financer la partie en numéraire de l'acquisition du Groupe Westfield Corporation intervenue le 7 juin 2018, Unibail-Rodamco-Westfield SE a émis en avril 2018, 2 000 M€ d'instruments hybrides classés en « Autres fonds propres » conformément à l'avis de l'OEC n°28 (juillet 1994). Cette émission a été réalisée en 2 tranches :

- 1 250 M€ avec un coupon à 2,125 % et une première période de *non call* de 5,5 ans ; et
- 750 M€ avec un coupon de 2,875 % et une première période de *non call* de 8 ans.

En 2023, URW a lancé une offre d'échange au pair sur la première tranche de ses obligations hybrides ramenant le portefeuille hybride global du Groupe à 1 845 millions d'euros.

Ce portefeuille comprend au 31 décembre 2024 :

- 750 M€ avec un coupon de 2,875 % émis en avril 2018 et une première période de *non call* de 8 ans ;
- 99,8 M€ avec un coupon à 2,125 % émis en avril 2018 et une première période de *non call* de 5,5 ans ; et
- 995 M€ avec un coupon à 7,25 % émis en juillet 2023 et une première période de *non call* de 5,25 ans.

Note 14. Provisions pour risques et charges

| (K€) | Montant début d'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | | Montant fin d'exercice |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| | | | Disponibles | Utilisées | |
| Provisions pour risque d'exploitation | 8 865 | 1 093 | (435) | | 9 523 |
| Provisions pour perte de change | 130 234 | 21 622 | (24) | (11 703) | 140 129 |
| Autres provisions | 46 140 | 10 048 | (42 186) | (3 600) | 10 402 |
| TOTAL | 185 239 | 32 763 | (42 645) | (15 303) | 160 054 |

La variation du poste « Provisions pour perte de change » s'explique principalement par des dotations de provisions pour écart de conversion actif à la suite de la baisse du cours de la couronne suédoise et de reprises de provisions pour écart de conversion actif à la suite de l'échéance de dépôts à terme en dollars américains.

La variation du poste « Autres provisions d'exploitation » s'explique essentiellement par une reprise pour risque filiale sur la société URSIF France pour 28,3 M€, une reprise de provision pour risque de 7,8 M€ concernant des achats à terme de dollars américains, une reprise de provision pour risque de 7,5 M€ concernant une indemnité pour travaux sur l'actif Les Ateliers Gaité et des dotations pour risque pour impôts pour 10,0 M€.

Note 15. Emprunts et dettes financières

| (K€) | 31/12/2023 | Augmentation | Diminution | Impact variation cours de change | 31/12/2024 |
|---|-------------------|------------------|--------------------|--|-------------------|
| Emprunts obligataires | 18 039 207 | 1 478 139 | (870 769) | | 18 646 577 |
| Dettes principales | 17 862 186 | 1 300 000 | (693 748) | | 18 468 438 |
| Intérêts courus | 177 021 | 178 139 | (177 021) | | 178 139 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 945 617 | 11 564 | (520 617) | | 436 564 |
| Dettes principales | 937 500 | | (512 500) | | 425 000 |
| Intérêts courus | 6 674 | 7 619 | (6 674) | | 7 619 |
| Comptes bancaires créditeurs | 1 443 | 3 945 | (1 443) | | 3 945 |
| Emprunts et dettes financières divers | 4 007 140 | 457 198 | (1 809 536) | 6 413 | 2 661 215 |
| Dépôts et cautionnement | 6 665 | 2 618 | (2 105) | | 7 178 |
| Autres emprunts | 1 590 740 | | (914 168) | 6 413 | 682 985 |
| Dettes rattachées sur autres emprunts | 33 965 | 8 098 | (33 965) | | 8 098 |
| Bons à moyen terme négociables | 0 | | | | 0 |
| Dettes rattachées sur bons à moyen terme négociables | 0 | | | | 0 |
| Billets de trésorerie | 0 | | | | 0 |
| Dettes rattachées sur billets de trésorerie | 0 | | | | 0 |
| Dettes rattachées sur titres hybrides | 33 480 | 33 571 | (33 480) | | 33 571 |
| Comptes courants filiales | 2 261 487 | 405 430 | (745 015) | | 1 921 902 |
| Remontées de résultats filiales | 80 803 | 7 481 | (80 803) | | 7 481 |
| TOTAL | 22 991 964 | 1 946 901 | (3 200 922) | 6 413 | 21 744 356 |

La variation du poste « Autres emprunts obligataires » s'explique par l'émission de deux emprunts obligataires dits « *Green bonds* » sous le programme EMTN pour un total de 1 300 M€ et le remboursement d'un emprunt obligataire dit « *Green bond* » pour un montant de 644 M€ à échéance février 2024 et une souche obligataire pour un montant de 50 M€ à échéance octobre 2024.

La variation du poste « Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit – Dette principale » concerne principalement au remboursement de 5 emprunts bancaires pour un montant total de 512,5 M€.

La variation du poste « Emprunt et dettes financières divers – Autres emprunts » est due essentiellement au remboursement d'emprunts pour un total de 964 millions de dollars américains avec une filiale du Groupe URW.

Au 31 décembre 2024, le poste « Comptes courants filiales » est composé de financements consentis principalement par les filiales suivantes :

- Rodamco europe Properties BV : 526 M€ ;
- Uni-Expos : 179 M€ ;
- Westfield UK & Europe Finance PLC : 133 M€
- Rodamco Europe Finance BV : 133 M€ ;
- URW Invest GmbH : 121 M€ ;
- Rodamco Sverige AB : 120 M€ ;
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 83 M€ ;
- Rodamco France : 62 M€ ; et
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 58 M€.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Caractéristiques des emprunts obligataires et EMTN

| Date d'émission (en date de valeur) | Taux | Encours au 31/12/2024 (M€) | Échéance |
|--|--|----------------------------------|----------------|
| Novembre 2010 | Taux fixe 4,170 % | 41 | Novembre 2030 |
| Octobre 2011 | Taux fixe 4,100 % | 27 | Octobre 2031 |
| Novembre 2011 | Taux fixe 4,050 % | 20 | Novembre 2031 |
| Février 2013 | Taux fixe 3,100 % sur un nominal de 700 millions de dollars de Hong Kong | 69 | Février 2025 |
| Mars 2013 | Taux fixe 3,280 % sur un nominal de 585 millions de dollars de Hong Kong | 58 | Mars 2025 |
| Octobre 2013 | Taux fixe 3,900 % sur un nominal de 400 millions de dollars de Hong Kong | 38 | Octobre 2025 |
| Mars 2014 | Taux fixe 3,080 % | 20 | Mars 2034 |
| Avril 2014 | Taux fixe 3,080 % | 30 | Avril 2034 |
| Juin 2014 | Taux fixe 2,500 % | 600 | Juin 2026 |
| Avril 2015 | Taux fixe 1,375 % | 655 | Avril 2030 |
| Avril 2015 | « Green Bond » Taux fixe 1,000 % | 500 | Mars 2025 |
| Novembre 2015 | Taux fixe 2,066 % | 30 | Novembre 2030 |
| Novembre 2015 | Taux fixe 3,095 % sur un nominal de 750 millions de dollars de Hong Kong | 90 | Novembre 2025 |
| Décembre 2015 | Taux fixe 2,100 % durant 3 ans puis coupons structurés liés au <i>swap</i> de/à maturité constante 10 ans avec un taux plancher de 0 % et un taux plafond de 3,000 % | 70 | Décembre 2030 |
| Mars 2016 | Taux fixe 1,375 % | 500 | Mars 2026 |
| Mars 2016 | Taux Euribor 6 mois avec un taux plancher de 0,95 % et un taux plafond de 3,000 % | 20 | Mars 2027 |
| Avril 2016 | Taux fixe 1,125 % | 500 | Avril 2027 |
| Avril 2016 | Taux fixe 2,000 % | 500 | Avril 2036 |
| Novembre 2016 | Taux fixe 0,875 % | 500 | Février 2025 |
| Décembre 2016 | Taux fixe 2,740 % sur un nominal de 500 millions de dollars de Hong Kong | 61 | Novembre 2026 |
| Février 2017 | Taux fixe 1,500 % | 600 | Février 2028 |
| Mai 2017 | Taux fixe 1,500 % | 500 | Mai 2029 |
| Mai 2017 | Taux fixe 2,000 % | 500 | Mai 2037 |
| Mai 2018 | Taux fixe 1,125 % | 800 | Septembre 2025 |
| Mai 2018 | Taux fixe 1,875 % | 900 | Janvier 2031 |
| Mai 2018 | Taux fixe 2,250 % | 500 | Mai 2038 |
| Juin 2018 | Coupons structurés liés au <i>swap</i> de/à maturité constante 15 ans | 40 | Juin 2033 |
| Décembre 2018 | Taux fixe 2,000 % | 100 | Décembre 2033 |
| Février 2019 | Taux fixe 1,750 % | 750 | Février 2034 |
| Février 2019 | Taux fixe 1,000 % | 750 | Février 2027 |
| Juillet 2019 | Taux fixe 1,750 % | 500 | Juillet 2049 |
| Octobre 2019 | Taux fixe 0,875 % | 750 | Mars 2032 |
| Avril 2020 | Taux fixe 2,625 % | 800 | Avril 2030 |
| Avril 2020 | Taux fixe 2,125 % | 600 | Avril 2025 |
| Juin 2020 | Taux fixe 2,000 % | 750 | Juin 2032 |
| Décembre 2020 | Taux fixe 0,625 % | 1 000 | Mai 2027 |
| Décembre 2020 | Taux fixe 1,375 % | 1 000 | Décembre 2031 |
| Mai 2021 | Taux fixe 0,750 % | 650 | Octobre 2028 |
| Mai 2021 | Taux fixe 1,375 % | 600 | Mai 2033 |
| Décembre 2023 | « Green Bond » Taux fixe 4,125 % | 750 | Décembre 2030 |
| Septembre 2024 | « Green Bond » Taux fixe 3,875 % | 650 | Septembre 2034 |
| Septembre 2024 | « Green Bond » Taux fixe 3,500 % | 650 | Septembre 2029 |
| TOTAL | | 18 469 | |

Échéancier des emprunts et dettes financières

| (K€) | À un an au plus | De 1 à 5 ans | À plus de 5 ans | Total |
|---|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Autres emprunts obligataires | 2 832 779 | 5 830 798 | 9 983 000 | 18 646 577 |
| Emprunts obligataires convertibles (ORNANE) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intérêts courus | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emprunts obligataires | 2 654 640 | 5 830 798 | 9 983 000 | 18 468 438 |
| Intérêts courus | 178 139 | 0 | 0 | 178 139 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 11 564 | 425 000 | 0 | 436 564 |
| Emprunts bancaires | 0 | 425 000 | 0 | 425 000 |
| Intérêts courus sur emprunts bancaires | 7 619 | 0 | 0 | 7 619 |
| Comptes bancaires créditeurs | 3 945 | 0 | 0 | 3 945 |
| Emprunts et dettes financières divers | 2 661 215 | 0 | 0 | 2 661 215 |
| Dépôts et cautionnement | 7 178 | 0 | 0 | 7 178 |
| Autres emprunts | 682 985 | 0 | 0 | 682 985 |
| Dettes rattachées sur autres emprunts | 8 098 | 0 | 0 | 8 098 |
| Bons à moyen terme négociables | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes rattachées sur bon à moyen terme négociable | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Billets de trésorerie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes rattachées sur billet de trésorerie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes rattachées sur titres hybrides | 33 571 | 0 | 0 | 33 571 |
| Comptes courants filiales | 1 921 902 | 0 | 0 | 1 921 902 |
| Remontées de résultats filiales | 7 481 | 0 | 0 | 7 481 |
| TOTAL | 5 505 558 | 6 255 798 | 9 983 000 | 21 744 356 |

Obligations contractuelles liées aux emprunts et EMTN

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

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

Les fonds levés dans le cadre de l'émission d'obligations « responsables » (« *Green Bonds* ») doivent être utilisés pour financer des projets ou actifs répondant à certains critères tels que l'obtention d'une certification BREEAM.

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

Niveaux des ratios/covenants financiers applicables en Europe au Groupe Unibail-Rodamco-Westfield

| Ratios | Limite | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|--------|------------|------------|
| Ratio d'endettement (ltv) | < 60 % | 41,8 % | 41,8 % |
| Ratio de couverture des intérêts (icr) | > 2x | 4,2 % | 4,2x |
| Ratio de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette | > 4 % | 8,3 % | 7,8 % |

Ces *covenants* sont testés 2 fois par an sur la base des états financiers IFRS du Groupe. Au 31 décembre 2024 :

- L'ensemble de ces *covenants* sont respectés ;
 - 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe autorisent un endettement jusqu'à 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse ;
 - 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe nécessitent un ratio ICR supérieur à 2x au niveau Groupe ou de la société emprunteuse ; et
 - 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe incluent un *covenant* de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette supérieur à 4 % pour le Groupe.

Risque de taux d'intérêt

URW SE est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable qui financent la politique d'investissement et maintiennent la liquidité financière suffisante. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de la Société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie, et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, URW SE utilise des produits dérivés (principalement des *caps* et des *swaps*) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Elle centralise et gère elle-même l'ensemble des opérations traitées.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose la Société à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, URW SE ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

Note 16. Autres dettes

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------|----------------|
| Fournisseurs et comptes rattachés | 40 817 | 53 332 |
| Personnel et organismes sociaux | 13 121 | 10 346 |
| État, autres collectivités | 18 014 | 5 068 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 28 627 | 19 420 |
| Autres dettes | 577 818 | 469 533 |
| Sur activité immobilière et clients | 87 919 | 117 465 |
| Sur instruments dérivés et autres opérations financières | 489 597 | 351 722 |
| Autres dettes diverses | 302 | 346 |
| TOTAL | 678 397 | 557 699 |

Le poste « Dette sur immobilisations et comptes rattachés » comprend les factures à recevoir sur les travaux de l'ensemble immobilier du CNIT pour 15,2 M€, de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 7,7 M€ et du centre commercial Les Ateliers Gaîté pour 2,6 M€.

La variation du poste « Autres dettes sur instruments dérivés et autres opérations financières » s'explique essentiellement par les frais relatifs aux *swaps* de taux d'intérêt mis en place au cours de 2024 (+188,5 M€) et la variation de la valeur des *swaptions* en position isolée (-54,2 M€).

Note 17. Produits constatés d'avance

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|---------------|---------------|
| Activité immobilière | 5 301 | 3 162 |
| Soulte sur dette groupe | 5 | 24 |
| Commission de montage sur prêts filiales | 7 025 | 54 527 |
| TOTAL | 12 331 | 57 713 |

La variation du poste « Commission de montage sur prêts filiales » s'explique essentiellement par l'étalement complet au cours de 2024 de commissions de montage (-49 M€) à la suite de l'apport de prêts par URW SE en primes d'émission à URW NV.

Note 18. Écart de conversion passif

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Prêt filiales en CZK | 10 958 | 24 954 |
| Prêt filiales en DKK | 74 | 101 |
| Prêt filiales en PLN | 17 234 | 12 595 |
| Prêt filiales en USD | 141 263 | 130 962 |
| Dette groupe en GBP | 0 | 2 194 |
| Dette groupe en SEK | 0 | 11 316 |
| TOTAL | 169 529 | 182 122 |

Note 19. Charges à payer

| (K€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------|----------------|
| Emprunts et dettes financières divers | 227 428 | 251 140 |
| Clients et comptes rattachés | 1 547 | 2 128 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 51 993 | 54 838 |
| Personnel et comptes rattachés | 6 594 | 5 899 |
| Sécurité sociale et organismes sociaux | 5 489 | 4 032 |
| États et autres collectivités | 5 761 | 1 824 |
| Comptes courants filiales | 4 825 | 2 468 |
| Autres dettes | 22 117 | 50 511 |
| TOTAL | 325 754 | 372 840 |

Note 20. État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

État des échéances des créances

| (K€) | Montant brut | Liquidité de l'actif Échéance | |
|--|-------------------|----------------------------------|------------------|
| | | À un an au plus | À plus d'un an |
| Créances de l'actif immobilisé | | | |
| Autres titres immobilisés | 0 | 0 | 0 |
| Prêts ⁽¹⁾ | 9 962 241 | 2 166 082 | 7 796 159 |
| Autres | 10 | 0 | 10 |
| Créances de l'actif circulant | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | |
| Clients douteux ou litigieux | 15 767 | 15 767 | 0 |
| Autres créances clients | 72 941 | 39 337 | 33 604 |
| Autres | | | |
| Personnel et comptes rattachés | 3 220 | 3 220 | 0 |
| État, autres collectivités | 40 668 | 40 668 | 0 |
| Groupe et associés | 2 720 292 | 2 720 292 | 0 |
| Produits à recevoir sur dérivés | 67 462 | 67 462 | 0 |
| Autres débiteurs divers | 97 734 | 97 734 | 0 |
| Différence d'évaluation sur dérivés | 202 516 | 125 573 | 76 943 |
| Charges constatées d'avance | | | |
| Frais généraux | 29 | 29 | 0 |
| TOTAL | 13 182 880 | 5 276 164 | 7 906 716 |
| (1) Prêts accordés en cours d'exercice | 3 433 672 | | |
| Prêts remboursés en cours d'exercice | 7 306 486 | | |

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

État des échéances des dettes

| (K€) | Montant brut | Degré d'exigibilité du passif Échéance | | |
|---|-------------------|---|------------------|-------------------|
| | | À un an au plus | De 1 à 5 ans | À plus de 5 ans |
| Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾ | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres emprunts obligataires ⁽¹⁾ | 18 646 577 | 2 832 779 | 5 830 798 | 9 983 000 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾ | 436 564 | 11 564 | 425 000 | 0 |
| Emprunts et dettes financières divers ⁽¹⁾ | 2 661 215 | 2 661 215 | 0 | 0 |
| Avances et acomptes reçus | 1 773 | 1 773 | 0 | 0 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 40 817 | 40 817 | 0 | 0 |
| Dettes fiscales et sociales | | | | |
| Personnel et organismes sociaux | 13 121 | 13 121 | 0 | 0 |
| État, autres collectivités | 18 014 | 18 014 | 0 | 0 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 28 627 | 28 627 | 0 | 0 |
| Autres dettes | 577 818 | 200 049 | 92 717 | 285 052 |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Activité immobilière | 5 301 | 5 301 | 0 | 0 |
| Soulte sur dette groupe | 5 | 5 | 0 | 0 |
| Commission de montage sur prêts filiales | 7 025 | 2 869 | 4 156 | 0 |
| TOTAL | 22 436 857 | 5 816 134 | 6 352 671 | 10 268 052 |
| (1) Emprunts souscrits en cours d'exercice | 1 300 000 | | | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | 2 120 416 | | | |

Note 21. Produits d'exploitation

21.1. Chiffre d'affaires

| (K€) | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Activité immobilière | 88 382 | 87 580 |
| Secteur « Bureaux & Autres » | 42 686 | 41 315 |
| Secteur « Centres Commerciaux » | 43 243 | 43 943 |
| Secteur « Congrès & Expositions » | 2 453 | 2 322 |
| Autres refacturations | 109 631 | 112 465 |
| TOTAL | 198 013 | 200 045 |

Le poste « Autres refacturations » correspond à des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe.

21.2. Reprises sur amortissements, dépréciations et transfert de charges

| (K€) | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Reprises sur dépréciations | 9 418 | 4 043 |
| Reprises provisions litiges | 8 309 | 2 326 |
| Reprises dépréciations clients douteux | 1 109 | 1 717 |
| Reprises dépréciations immeubles | 0 | 0 |
| Charges refacturées et transfert de charges | 25 408 | 23 949 |
| TOTAL | 34 826 | 27 992 |

Les charges refacturées et transferts de charges 2024 se composent de :

- Refacturation de charges locatives pour 17 M€ ;
- Refacturation de taxes pour 3,7M€ ;
- Refacturation de travaux pour 2,5 M€ ;
- Refacturation de frais marketing pour 1,8 M€ ; et
- Refacturation d'honoraires de gestion pour 0,4€ .

21.3. Autres produits

| (K€) | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Droits d'entrée | 765 | 3 537 |
| Redevance <i>speciality Leasing</i> | 2 293 | 667 |
| Autres produits | 5 433 | 9 502 |
| TOTAL | 8 491 | 13 706 |

En 2023, le poste « Autres produits » comprenait des intérêts et pénalités de retard reçus de Réseau ferré de France dans le cadre des travaux Eole impactant l'ensemble immobilier du CNIT pour un montant de 9,0 M€.

Note 22. Charges d'exploitation

22.1. Autres achats et charges externes

| (K€) | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| 1- ÉQUIPEMENT, MATÉRIEL ET TRAVAUX | 0 | 0 |
| 2- ACHATS NON STOCKÉS | 319 | 1 197 |
| 3- SERVICES EXTÉRIEURS | 19 921 | 22 199 |
| Activité immobilière | 17 710 | 19 832 |
| Locations et charges locatives | 15 117 | 16 857 |
| Entretiens et réparations | 2 753 | 2 787 |
| Assurances | (160) | 188 |
| Frais généraux | 2 211 | 2 367 |
| Locations et charges locatives | 257 | 248 |
| Entretiens et réparations | 11 | 8 |
| Assurances | 1 370 | 1 547 |
| Divers | 573 | 564 |
| 4- AUTRES SERVICES EXTERNES | 117 473 | 121 911 |
| Activité immobilière | 4 851 | 4 486 |
| Frais généraux | 112 622 | 117 425 |
| TOTAL | 137 713 | 145 307 |

Le poste « Autres services externes – Frais généraux » comprend notamment des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe en diminution en 2024 de - 9,3 M€.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

22.2. Impôts, taxes et versements assimilés

| (K€) | 2024 | 2023 |
|--|--------------|--------------|
| Impôts et taxes sur rémunérations | 1 203 | 1 059 |
| Taxes foncières et autres taxes récupérables | 5 217 | 5 014 |
| Autres impôts et taxes | 838 | 908 |
| TOTAL | 7 258 | 6 981 |

22.3. Frais de personnel

| (K€) | 2024 | 2023 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Salaires et traitements | 10 360 | 9 777 |
| Charges sociales | 4 474 | 4 149 |
| TOTAL | 14 834 | 13 926 |

22.4. Dotations aux amortissements sur actifs non courants et charges à répartir

| (K€) | 2024 | 2023 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Actifs corporels | 58 993 | 56 503 |
| Charges à répartir | | |
| Frais sur emprunts | 18 781 | 14 603 |
| Frais sur titres hybrides | 4 637 | 3 698 |
| TOTAL | 82 411 | 74 804 |

La variation du poste « Actifs corporels » est principalement due aux amortissements pour 2,0 M€ sur les travaux de l'ensemble immobilier du CNIT mis en service en mai 2024.

La variation du poste « Charges à répartir – Frais sur emprunts » est essentiellement due aux étalements des frais relatifs aux émissions d'emprunts obligataires « *Green bonds* » intervenues en décembre 2023 et en septembre 2024 (pour 2,1 M€) et aux mises en place de ligne de crédit sur 2024 (pour 1,7 M€).

22.5. Dotations aux dépréciations et provisions

| (K€) | 2024 | 2023 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Actifs non courants | 15 222 | 60 928 |
| Actifs circulants | 4 918 | 7 787 |
| Risques et charges | 878 | 19 |
| TOTAL | 21 018 | 68 734 |

En 2024, le poste « Actifs non courants » comprend des dotations pour dépréciation du centre commercial Les Ateliers Gaité et centre commercial Amstelveen.

22.6. Autres charges d'exploitation

| (K€) | 2024 | 2023 |
|--|--------------|---------------|
| Jetons de présence | 1 259 | 1 111 |
| Indemnités d'évictions et de résiliations versées | 0 | 0 |
| Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple | 6 827 | 11 936 |
| TOTAL | 8 086 | 13 047 |

La variation du poste « Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple » est principalement due aux indemnités versées pour nuisance provenant de travaux relatifs au centre commercial Les Ateliers Gaité en 2023 (9,6 M€).

Note 23. Produits financiers

23.1. Produits financiers de participation

| (K€) | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Remontées de résultat filiales | 36 924 | 59 655 |
| Dividendes | 614 790 | 309 472 |
| Autres | 2 599 | 4 578 |
| TOTAL | 654 313 | 373 705 |

Les remontées de résultat des sociétés transparentes concernent principalement les sociétés Financière 5 Malesherbes (17,8 M€), Trinity (5,7 M€) et Gaîté Parking (5,2 M€).

Seuls les profits comptables des sociétés filiales transparentes pour lesquelles une clause de remontée automatique du résultat est prévue dans les statuts sont comptabilisés dès le 31 décembre de l'année. Si la société filiale réalise des pertes, quelle que soit la clause statutaire de prise en compte du résultat, cette perte est appréhendée dès la clôture de l'exercice et comptabilisée en charges financières dans le poste « Intérêts et charges assimilées » (voir note 24.2).

Les principales distributions perçues en 2024 au titre du résultat 2023 sont :

- **Rodamco France** : 242,5 M€ (76 M€ en 2023) ;
- **Unibail-Rodamco Spain SL** : 218,9 M€ (0 M€ en 2023) ;
- **Uni-Commerces** : 108,7 M€ (114 M€ en 2023) ;
- **Unibail-Rodamco Retail Spain SL** : 42,6 M€ (64 M€ en 2023) ;
- **Proyectos Inmobiliarios Kansar III SL** : 0 M€ (24 M€ en 2023) ;
- **Unibail-Rodamco Real Estate SL** : 0 M€ (12 M€ en 2023) ;
- **Global Etsy Investments SL** : 0 M€ (12 M€ en 2023) ; et
- **Unibail-Rodamco Steam SL** : 0 M€ (0,5 M€ en 2023).

23.2. Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant

| (K€) | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Produits des prêts aux filiales | 551 573 | 568 665 |
| TOTAL | 551 573 | 568 665 |

En 2024, les filiales contributrices sont principalement Westfield America LP pour 93 M€, URW America Inc. pour 53 M€, Unibail-Rodamco Polska Sp zoo pour 53 M€, Unibail-Rodamco Retail Spain SL pour 45 M€, Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co pour 25 M€, Wood Sp zoo pour 21 M€, Viparis Porte de Versailles pour 19 M€, Rodamco Retail Deutschland BV pour 18 M€ et Unibail-Rodamco Steam SL pour 17 M€.

23.3. Autres intérêts et produits assimilés

| (K€) | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Agios bancaires | 58 101 | 41 742 |
| Intérêts sur comptes courants filiales | 58 310 | 54 626 |
| Produits sur <i>caps</i> , <i>floors</i> et <i>swaps</i> | 476 642 | 533 834 |
| Étalement commission sur prêts filiales | 52 903 | 5 671 |
| Intérêts sur valeurs mobilières | 138 843 | 102 914 |
| Autres produits financiers | 69 | 2 073 |
| TOTAL | 784 868 | 740 860 |

Le poste « Produits sur *caps*, *floors* et *swaps* » comprend en 2024 des intérêts pour un montant total de 409,4 M€, l'étalement des soultes liées aux restructurations de *swaps* de couverture intervenues lors des exercices précédents pour un montant de 40,9 M€, des soultes de cassage de *swaps* de taux d'intérêt et de *caps* intervenu au cours de l'exercice comptabilisées en compte de résultat pour un montant de 20,5 M€, des primes de *floors* pour 5,8 M€.

La variation du poste « Intérêts sur valeurs mobilières » s'explique par la hausse des encours en dépôts à terme (voir note 7) et l'augmentation de leur rémunération.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

23.4. Reprises sur dépréciations et transfert de charges

| (K€) | 2024 | 2023 |
|---|------------------|----------------|
| Reprise provision sur titres de participations | 232 096 | 39 860 |
| Reprises sur provisions écarts de change | 11 727 | 68 306 |
| Reprise provision risque sur filiales | 28 568 | 4 393 |
| Reprise dépréciation sur créances rattachées à des participations | 746 837 | 0 |
| Reprise provision pour risque de change sur les dérivés | 7 830 | 0 |
| TOTAL | 1 027 058 | 112 559 |

En 2024, la Société a enregistré une reprise de provision sur les titres des filiales suivantes :

- **URTH BV** : 143,3 M€
- **Westfield Corporation Limited** : 45,3 M€ ;
- **Doria** : 26,9 M€ ;
- **Unibail-Rodamco Real Estate SL** : 12,0 M€ ;
- **WHL USA Acquisitions Inc.** : 2,2 M€ ; et
- **Société de Tay Ninh** : 0,5 M€.

Des reprises pour risques filiales ont également été enregistrées concernant les filiales suivantes :

- **URSIF France** : 28,3 M€ ; et
- **Circlow SL** : 0,2 M€.

Le poste « Reprise dépréciation sur créances rattachées à des participations » concerne une reprise pour dépréciation de prêts avec la société URW NV.

23.5. Différences positives de change

| (K€) | 2024 | 2023 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Gain de change USD | 231 546 | 75 446 |
| Gain de change GBP | 8 677 | 4 977 |
| Gain de change CZK | 7 707 | 162 |
| Gain de change SEK | 2 176 | 5 841 |
| Gain de change PLN | 1 369 | 1 976 |
| Gain de change DKK | 6 | 6 |
| Gain de change autres | 21 | 25 |
| TOTAL | 251 502 | 88 433 |

Note 24. Charges financières

24.1. Dotations financières aux amortissements et dépréciations

| (K€) | 2024 | 2023 |
|--|------------------|----------------|
| Amortissements | | |
| Prime d'émission emprunts obligataires | 11 880 | 12 127 |
| Provisions pour risques | | |
| Risque de change sur prêt | 16 880 | 11 703 |
| Risque de change sur emprunt | 4 742 | 0 |
| Risque de change sur dérivé | 0 | 7 830 |
| Risque filiale | 0 | 313 |
| Dépréciations et provisions | | |
| Sur titres de participation (dont malis) | 1 130 602 | 490 313 |
| Sur créances rattachées à des participations | 0 | 490 205 |
| TOTAL | 1 164 104 | 962 491 |

En 2024, des provisions ont été enregistrées sur les titres de participation (voir note 4).

24.2. Intérêts et charges assimilés

| (K€) | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Agios bancaires | 43 487 | 43 807 |
| Commission sur caution et crédits confirmés | 27 129 | 18 987 |
| Intérêts sur emprunts | 107 492 | 88 462 |
| Intérêts sur emprunts obligataires | 310 602 | 286 892 |
| Intérêts sur comptes courants | 17 713 | 7 121 |
| Intérêts sur titres hybrides | 98 923 | 72 377 |
| Charges sur <i>caps</i> , <i>floors</i> et <i>swaps</i> | 527 567 | 672 209 |
| Charges financières sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP ») | 0 | 52 |
| Remontées de résultat filiales | 7 405 | 80 670 |
| TOTAL | 1 140 318 | 1 270 577 |

La hausse des intérêts sur emprunts obligataires est principalement due à l'augmentation des encours au cours de l'exercice (voir note 15).

La variation du poste « Intérêts sur titres hybrides » s'explique essentiellement par l'émission courant 2023 de nouveaux instruments hybrides à un taux plus élevé que les émissions précédentes.

En 2024, le poste « Charges sur *caps*, *floors* et *swaps* » comprend des intérêts pour un montant de 352,9 M€, l'étalement des soultes liées aux restructurations de *swaps* de couverture intervenues lors des exercices précédents pour un montant de 111,6 M€, des étalements de primes de *caps* et de *floors* pour un montant de 29,1 M€, des soultes de cassage de *swaps* de taux d'intérêt devenus non couvrant intervenu au cours de l'exercice comptabilisées en compte de résultat pour un montant de 23,4 M€ et des soultes de cassage de *caps* pour un montant de 10,6 M€.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

24.3. Différences négatives de change

| (K€) | 2024 | 2023 |
|------------------------|---------------|----------------|
| Perte de change USD | 46 500 | 75 171 |
| Perte de change GBP | 9 951 | 3 907 |
| Perte de change SEK | 2 200 | 65 530 |
| Perte de change PLN | 1 142 | 773 |
| Perte de change CZK | 118 | 851 |
| Perte de change DKK | 7 | 8 |
| Perte de change autres | 4 | 11 |
| TOTAL | 59 922 | 146 251 |

Note 25. Résultat exceptionnel

| (K€) | 2024 | 2023 |
|--|---------------|----------------|
| Plus et moins-values de cession sur actifs corporels | 166 | 520 |
| Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers | 76 629 | (214) |
| Provisions réglementées | 0 | (2 514) |
| Autres produits et charges exceptionnels | (8 600) | (5 877) |
| TOTAL | 68 195 | (8 085) |

Le poste « Plus et moins-value sur cession d'actifs financiers » comprend essentiellement la plus-value de cession des titres de la société Gaité Bureaux pour un montant de 75,7 M€.

Le poste « Autres produits et charges exceptionnels » comprend une provision pour risque d'impôts pour un montant de 9,8 M€.

Note 26. Impôts sur les sociétés

| (K€) | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------|------------|
| Impôt sur les bénéfices | 0 | (1) |
| TOTAL | 0 | (1) |

Note 27. Éléments concernant les entreprises liées

Les conventions conclues entre URW SE et les sociétés du Groupe sont conclues à des conditions normales de marché à l'exception des conventions mentionnées ci-après.

| Poste du bilan concerné | Parties liées | Nature de la relation avec la partie liée | Solde au bilan avec la partie liée (K€) | Nature de la transaction |
|---------------------------|--|---|---|-----------------------------|
| ACTIF | | | | |
| Autres créances | | | | |
| | BURES-PALAISEAU | maison-mère ultime | 1 974 | compte courant non rémunéré |
| | CNIT DÉVELOPPEMENT | maison-mère ultime | 22 769 | compte courant non rémunéré |
| | FINANCIÈRE 5 MALESHERBES | maison-mère ultime | 24 920 | compte courant non rémunéré |
| | GAÏTÉ PARKINGS | maison-mère ultime | 18 007 | compte courant non rémunéré |
| | GALILÉE-DÉFENSE | maison-mère ultime | 71 985 | compte courant non rémunéré |
| | MALTESE | maison-mère ultime | 851 | compte courant non rémunéré |
| | MARCEAU BUSSY-SUD | maison-mère ultime | 6 932 | compte courant non rémunéré |
| | MONTHÉRON | maison-mère ultime | 1 741 | compte courant non rémunéré |
| | NOTILIUS | maison-mère ultime | 592 | compte courant non rémunéré |
| | SCI BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS | maison-mère ultime | 9 357 | compte courant non rémunéré |
| | TRINITY DÉFENSE | maison-mère ultime | 238 911 | compte courant non rémunéré |
| | VILLAGE 8 DÉFENSE | maison-mère ultime | 2 178 | compte courant non rémunéré |
| PASSIF | | | | |
| Emprunts et dettes | | | | |
| Financières divers | | | | |
| | TOUR TRIANGLE | maison-mère ultime | 7 | compte courant non rémunéré |
| | UR VERSAILLES CHANTIERS | maison-mère ultime | 3 230 | compte courant non rémunéré |

Note 28. Engagements hors bilan

28.1. Instruments financiers

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- Pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats ; et
- Pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent.

Les emprunts à taux variable ou variabilisé par des micro-swaps contractés par URW SE sont couverts par des contrats de swaps de taux et de caps.

Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers s'élève à -582,1 M€ et n'est pas provisionnée dans les comptes, car il s'agit d'instruments de couverture.

Au 31 décembre 2024, URW SE détient également dans son portefeuille d'instruments dérivés des instruments en position ouverte isolée.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

La répartition de la juste valeur nette par type d'instrument est présentée dans le tableau ci-dessous.

| (K€) | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|---|--|---|--|---|
| | Notionnel par type d'instrument équivalent € | Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument) équivalent € | Notionnel par type d'instrument équivalent € | Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument) équivalent € |
| INSTRUMENTS DE COUVERTURE | | | | |
| Instruments dérivés de taux hors-groupe | | | | |
| <i>Caps</i> EUR | 0 | 0 | 7 550 000 | (170) |
| <i>Collars</i> EUR | 0 | 0 | 8 000 000 | 90 968 |
| <i>Floors</i> EUR | 0 | 0 | 5 250 000 | (13 315) |
| <i>Swaps</i> EUR | 30 815 000 | (531 944) | 34 515 000 | (515 203) |
| <i>Swaps</i> USD | 2 189 816 | 3 030 | 2 058 824 | (681) |
| Receveur <i>swaptions</i> EUR ⁽¹⁾ | 6 500 000 | (98 379) | 4 000 000 | (92 179) |
| <i>Swaps</i> de devises | 315 438 | 45 280 | 315 438 | 16 307 |
| Instruments dérivés de taux intra-groupe | | | | |
| <i>Swaps</i> USD | 2 189 816 | 1 350 | 1 809 955 | 1 263 |
| <i>Swaps</i> de devises | 323 750 | (1 417) | 323 750 | 13 214 |
| TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE | 42 333 820 | (582 080) | 63 822 967 | (499 796) |
| POSITIONS OUVERTES ISOLÉES | | | | |
| Receveur <i>swaptions</i> EUR | 10 000 000 | (36 576) | 12 500 000 | (100 536) |
| Achat à terme USD | 0 | 0 | 1 276 018 | (6 308) |
| <i>Floors</i> EUR | 7 900 000 | 8 658 | 0 | 0 |
| <i>Swaps</i> de devises | 2 018 271 | 22 091 | 0 | 0 |
| TOTAL POSITIONS OUVERTES ISOLÉES | 19 918 271 | (5 827) | 13 776 018 | (106 844) |
| TOTAL | 62 252 091 | (587 907) | 77 598 985 | (606 640) |

(1) Couverture optimisante sans prise de risque.

Les charges et produits relatifs à ces instruments financiers sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat (voir notes 23.3 et 24.2).

La répartition de ces charges et produits hors étalements de primes et de soultes est présentée dans le tableau ci-dessous.

| (K€) | 2024 | | 2023 | |
|---|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | Produits | Charges | Produits | Charges |
| Instruments dérivés de taux hors-groupe | | | | |
| <i>Caps</i> | 99 154 | (346) | 173 267 | (24 233) |
| <i>Floors</i> | 1 835 | 0 | 483 | 0) |
| <i>Swaps</i> | 249 463 | (280 486) | 153 546 | (220 166) |
| Receveur <i>swaptions</i> | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Swaps</i> de devises | 11 504 | (14 693) | 13 447 | (16 845) |
| Instruments dérivés de taux intra-groupe | | | | |
| <i>Swaps</i> | 36 230 | (39 610) | 40 470 | (42 647) |
| <i>Swaps</i> de devises | 11 232 | (17 767) | 11 204 | (17 186) |
| TOTAL | 409 418 | (352 902) | 392 417 | (321 077) |

28.2. Autres engagements reçus et donnés

L'ensemble des engagements significatifs est mentionné ci-dessous.

| (K€) | 2024 | | 2023 | |
|---|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| | (en devises) | (€) | (en devises) | (€) |
| Autres engagements reçus | | | | |
| Accords de refinancement obtenus, non utilisés en EUR | | 8 565 833 | | 6 715 833 |
| Accords de refinancement obtenus, non utilisés en USD | 0 | 0 | 536 000 | 485 068 |
| Garanties reçues en EUR | | 29 671 862 | | 26 542 267 |
| Garanties reçues en HKD | 2 935 000 | 363 756 | 2 935 000 | 340 038 |
| TOTAL | | 38 601 451 | | 34 083 206 |
| Autres engagements donnés | | | | |
| Accords de refinancement donnés, non utilisés en EUR | | 2 314 012 | | 1 031 038 |
| Accords de refinancement donnés, non utilisés en PLN | 27 000 | 6 316 | 8 385 | 1 932 |
| Accords de refinancement donnés, non utilisés en USD | 95 579 | 92 000 | 316 370 | 286 308 |
| Engagement travaux hors taxes restant à réaliser | | 600 | | 16 395 |
| Garanties données en EUR | | 815 436 | | 2 259 888 |
| Garanties données en DKK | 100 000 | 13 409 | 100 000 | 13 418 |
| Garanties données en GBP | 800 000 | 964 809 | 800 000 | 920 545 |
| Garanties données en SEK | 110 000 | 9 599 | 110 000 | 9 913 |
| Garanties données en USD | 4 500 000 | 4 331 504 | 5 500 000 | 4 977 376 |
| TOTAL | | 8 547 685 | | 9 516 813 |

Les garanties données correspondent à des cautions et des engagements à première demande, notamment dans le cadre de financements accordés aux filiales par des établissements financiers.

Depuis 2018, à la suite de l'acquisition de Westfield Corporation, des garanties croisées ont été mises en place entre les sociétés du Groupe Westfield et URW SE.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 29. Options et actions donnant accès au capital

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

| Plan | | Période d'exercice ⁽¹⁾ | Prix de souscription ajusté (€) ⁽²⁾ | Nombre d'options attribuées ⁽²⁾⁽³⁾ | Nombre d'options annulées | Nombre d'options exercées | Nombre d'actions potentielles ⁽³⁾ |
|------------------|------|-----------------------------------|--|---|---------------------------|---------------------------|--|
| Plan 2015 (N°8) | 2017 | du 08/03/2021 au 07/03/2024 | 218,47 | 611 611 | 611 611 | – | – |
| Plan 2018 (N°9) | 2018 | du 06/03/2022 au 05/03/2025 | 184,55 | 649 255 | 317 575 | – | 331 680 |
| Plan 2019 (N°10) | 2019 | du 20/03/2022 au 19/03/2026 | 140,33 | 771 054 | 334 692 | – | 436 362 |
| Plan 2020 (N°11) | 2020 | du 22/03/2023 au 21/03/2027 | 89,34 | 912 196 | 663 892 | – | 248 304 |
| Plan 2021 (N°12) | 2021 | du 19/05/2024 au 18/05/2029 | 67,38 | 978 947 | 556 342 | 59 150 | 363 455 |
| Plan 2022 (N°13) | 2022 | du 09/03/2025 au 08/03/2030 | 64,73 | 1 254 132 | 276 096 | – | 978 036 |
| Plan 2023 (N°14) | 2023 | du 13/03/2026 au 13/03/2031 | 57,26 | 844 450 | 59 904 | – | 784 546 |
| Plan 2024 (N°15) | 2024 | du 07/03/2027 au 08/03/2032 | 67,31 | 521 758 | 5 703 | – | 516 055 |
| Total | | | | 6 543 403 | 2 825 815 | 59 150 | 3 658 438 |

(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. En mai 2024, la Société a effectué une distribution prélevée sur les réserves et le prix de souscription ainsi que le nombre d'options ont été ajustés.

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

Le tableau ci-dessous détaille les Actions de Performance attribuées et non exercées à la fin de l'exercice :

| Point de départ de la période d'acquisition ⁽¹⁾ | Nombre d'actions de performance attribuées ⁽²⁾ | Nombre cumulé d'actions de performance annulées | Nombre cumulé d'actions de performance acquises | Nombre d'actions potentielles ⁽³⁾ |
|--|---|---|---|--|
| Mars 2022 | 833 434 | 169 440 | 1 736 | 662 258 |
| Mars 2023 | 473 333 | 28 879 | – | 444 454 |
| Mars 2024 | 420 027 | 3 735 | – | 416 292 |
| Total | 1 726 794 | 202 054 | 1 736 | 1 523 004 |

(1) Les bénéficiaires sont soumis à une période d'acquisition minimale de 3 ans, sans période de conservation.

(2) Les ajustements prennent en compte les distributions prélevées sur les réserves. En mai 2024, la Société a effectué une distribution prélevée sur les réserves et le nombre d'Actions de Performance a ainsi été ajusté.

(3) L'acquisition de ces actions est soumise à condition de performance.

Plan d'actions de fidélisation

| Point de départ de la période d'acquisition ⁽¹⁾ | Nombre d'actions de fidélisation attribuées ⁽²⁾ | Nombre cumulé d'actions de fidélisation annulées | Nombre cumulé d'actions de fidélisation acquises | Nombre d'actions potentielles ⁽³⁾ |
|--|--|--|--|--|
| Mars 2023 | 134 326 | 16 163 | 418 | 117 745 |
| Mars 2024 | 101 731 | 1 968 | 0 | 99 763 |
| Total | 236 057 | 18 131 | 418 | 217 508 |

(1) Les bénéficiaires sont soumis à une période d'acquisition minimale de 3 ans, sans période de conservation.

(2) Les ajustements prennent en compte les distributions prélevées sur les réserves. En mai 2024, le Groupe a effectué une distribution prélevée sur les réserves et le nombre d'Actions de Performance a ainsi été ajusté.

(3) L'acquisition de ces actions est soumise à condition de présence.

Note 30. Autres informations

30.1. Événements postérieurs à la clôture

Le 6 janvier 2025, le Groupe URW a cédé 15 % des titres de la SCI du Forum des Halles de Paris au travers d'une des filiales directe de la Société.

30.2. Titres de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE, détenus par des tiers qui font l'objet de nantissements

Au 31 décembre 2024, 4 006 444 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Il n'y a aucun titre nanti inscrit au nominatif pur.

30.3. Rémunération du Directoire

| (K€) Versée en : | 2024 ⁽¹⁾ | 2023 ⁽¹⁾ |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Revenu fixe | 3 600 | 3 494 |
| Prime variable | 4 208 | 4 167 |
| Autres avantages ⁽²⁾ | 1 274 | 1 154 |
| TOTAL | 9 082 | 8 815 |

(1) Correspond à la rémunération des membres du Directoire (c.-à-d. cinq membres au prorata de leur présence).

(2) Régimes de contribution supplémentaire, véhicules de fonction et autres avantages supplémentaires.

En 2024, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 147 379 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance et 147 379 Actions de Performance

Au titre des performances 2024, les membres du Directoire recevront en 2025 une rémunération variable annuelle de 4 137 milliers €, après approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

30.4. Rémunération du Conseil de Surveillance

La rémunération du Conseil de Surveillance s'élève à 1 258 500 euros pour l'année 2024.

30.5. Effectif 2024

L'effectif moyen sur l'année 2024 est d'une personne. Au 31 décembre 2024, l'effectif est d'une personne.

30.6. Opérations conclues avec des membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire

Néant.