

Unibail-Rodamco SE

Société Européenne

7, place du Chancelier Adenauer
75016 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Unibail-Rodamco SE

Société Européenne
7, place du Chancelier Adenauer
75016 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes 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.

II. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans la note « 2-1-2-3. Immobilisations financières » de l'annexe, une provision pour dépréciation est constituée par votre société lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation, déterminée par rapport à leur valeur vénale, est inférieure à leur coût d'acquisition. Notre appréciation de ces estimations comptables s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur vénale des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, les données et les hypothèses utilisées par votre société pour déterminer la valeur des actifs nets réévalués de ses filiales. Nous avons, sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et vérifié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe relative à ces éléments.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés 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 sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 11 mars 2015

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

A blue ink signature consisting of stylized, overlapping letters, likely 'DL'.

Damien Leurent

ERNST & YOUNG Audit

A blue ink signature with a large, stylized 'C' and 'M'.

Christian Mouillon

A blue ink signature with a stylized 'B' and 'S'.

Benoit Schumacher

1. États financiers

Bilan au 31 décembre

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	Brut 2014	Amortissements – Dépréciations	Net 2014	Net 2013
Immobilisations incorporelles	1	85 827	66	85 761	85 761
Frais d'établissement					
Mali de fusion		85 460	-	85 460	85 460
Autres immobilisations incorporelles		367	66	301	301
Immobilisations corporelles	1	1 015 435	227 993	787 442	727 426
Terrains		194 874	-	194 874	195 075
Gros œuvre		316 555	119 692	196 863	198 507
Façade étanchéité		83 261	24 560	58 701	61 332
Équipements techniques		123 995	40 950	83 045	87 268
Agencement et aménagements divers		104 102	36 857	67 245	61 180
Installations générales		5 496	4 044	1 452	2 043
Immobilisations en cours		180 629	-	180 629	117 765
Avances et acomptes		3 977	-	3 977	3 247
Mobilier et matériel		2 546	1 890	656	1 009
Immobilisations financières		17 473 957	25 846	17 448 111	15 446 299
Participations	2	10 011 257	25 846	9 985 411	9 465 484
Prêts	3	7 462 592	-	7 462 592	5 980 707
Autres immobilisations financières	3	108	-	108	108
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		18 575 219	253 905	18 321 314	16 259 486
Avances et acomptes		1 362	-	1 362	795
Créances	4	5 846 520	1 381	5 845 139	7 070 336
Clients et comptes rattachés		40 678	1 231	39 447	18 407
Autres créances		5 805 842	150	5 805 692	7 051 929
Trésorerie	5	791 923	-	791 923	271 742
Valeurs mobilières de placement		527 013	-	527 013	60
Disponibilités		264 910	-	264 910	271 682
Charges constatées d'avance	6	31 834	-	31 834	13 110
TOTAL ACTIF CIRCULANT		6 671 639	1 381	6 670 258	7 355 983
Charges à répartir	7	74 991	-	74 991	66 602
Écart de conversion actif	8	88 248	-	88 248	35 815
TOTAL GÉNÉRAL		25 410 097	255 286	25 154 811	23 717 886

PASSIF

(en milliers d'euros)

	Notes	2014	2013
Capitaux propres	10	8 866 882	8 435 016
Capital social		490 292	486 344
Primes d'émission, de fusion, d'apport		6 229 933	6 139 883
Réserve légale		48 634	47 446
Réserves réglementées			
Autres réserves		3 805	3 805
Report à nouveau		884 995	983 328
Acompte sur dividendes			
Résultat de l'exercice		1 209 223	774 210
Autres fonds propres	11	1 445	1 535
Obligations remboursables en actions		1 445	1 535
Provisions pour risques et charges	12	91 717	39 926
Dettes		16 193 291	15 214 025
Emprunts obligataires convertibles	13	1 255 625	755 625
Autres emprunts obligataires	13	9 709 277	8 371 775
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	13	401 135	526 884
Emprunts et dettes financières divers	13	4 637 831	5 402 133
Avances et acomptes reçus		5 471	7 194
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14	55 653	27 064
Dettes fiscales et sociales	14	8 693	6 449
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	14	33 668	19 766
Autres dettes	14	46 837	58 531
Produits constatés d'avance	15	39 101	38 604
Écart de conversion passif	16	1 476	27 384
TOTAL GÉNÉRAL		25 154 811	23 717 886

Compte de résultat au 31 décembre

COMPTE DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	Notes	2014	2013
Production vendue de services		90 002	79 817
Chiffre d'affaires		90 002	79 817
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges		27 188	23 786
Autres produits		3 415	2 075
Total des produits d'exploitation	18	120 605	105 678
Autres achats et charges externes		46 535	33 534
Impôts, taxes et versements assimilés		9 485	5 834
Salaires et traitements		4 320	3 723
Charges sociales		2 714	2 713
Dotations d'exploitation aux amortissements sur immobilisations		29 704	28 869
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur immobilisations		3 799	932
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		338	148
Dotations d'exploitation aux provisions		-	176
Autres charges d'exploitation		3 566	1 827
Total des charges d'exploitation	19	100 461	77 756
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION		20 144	27 922
Produits financiers de participations		537 730	778 336
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		311 943	281 416
Autres intérêts et produits assimilés		160 572	187 433
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		675 391	65 506
Différences positives de change		19 697	4 652
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		981	116
Total des produits financiers	20	1 706 314	1 317 459
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		98 990	49 992
Intérêts et charges assimilés		560 955	507 840
Différences négatives de change		9 849	11 496
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
Total des charges financières	21	669 794	569 328
2 - RÉSULTAT FINANCIER		1 036 520	748 131
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		1 056 664	776 053
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		9	343
Produits exceptionnels sur opérations en capital		311 777	1 617
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		586	803
Total des produits exceptionnels		312 372	2 763
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		264	111
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		144 690	704
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		69	487
Total des charges exceptionnelles		145 023	1 302
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	22	167 349	1 461
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		9	-
Impôts sur les bénéfices	23	14 781	3 304
Total des produits		2 139 291	1 425 900
Total des charges		930 068	651 690
5 - BÉNÉFICE		1 209 223	774 210
Nombre moyen d'actions (non dilué)		97 814 577	96 458 943
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PAR ACTION (NON DILUÉ)		12,36	8,03
Nombre moyen d'actions (dilué)		103 878 972	97 161 396
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PAR ACTION (DILUÉ)		11,64	7,97

Ventilation bilan et compte de résultat par établissement

ACTIF

(en milliers d'euros)	France	Établissement NL	Total
Immobilisations incorporelles	85 761		85 761
Immobilisations corporelles	608 696	178 746	787 442
Immobilisations financières	10 196 841	7 251 270	17 448 111
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	10 891 298	7 430 016	18 321 314
Avances et acomptes	1 362		1 362
Créances	3 881 472	1 963 667	5 845 139
Trésorerie	791 400	523	791 923
Charges constatées d'avance	31 817	17	31 834
TOTAL ACTIF CIRCULANT	4 706 051	1 964 207	6 670 258
Charges à répartir	74 984	7	74 991
Écart de conversion actif	88 248		88 248
TOTAL GÉNÉRAL	15 760 581	9 394 230	25 154 811

PASSIF

(en milliers d'euros)	France	Établissement NL	Total
Capitaux propres	8 083 631	783 251	8 866 882
Autres fonds propres		1 445	1 445
Provisions	90 984	733	91 717
Dettes	15 965 381	227 910	16 193 291
Écart de conversion passif	1 476		1 476
TOTAL GÉNÉRAL	24 141 472	1 013 339	25 154 811

COMPTE DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	France	Établissement NL	Total
Chiffres d'affaires	71 967	18 035	90 002
Autres produits et transfert de charges	22 812	7 791	30 603
Total des produits d'exploitation	94 779	25 826	120 605
Total des charges d'exploitation	80 231	20 230	100 461
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION	14 548	5 596	20 144
Total des produits financiers	922 369	783 945	1 706 314
Total des charges financières	660 924	8 870	669 794
2 - RÉSULTAT FINANCIER	261 445	775 075	1 036 520
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	275 993	780 671	1 056 664
Total des produits exceptionnels	308 052	4 320	312 372
Total des charges exceptionnelles	143 283	1 740	145 023
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	164 769	2 580	167 349
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	9	-	9
Impôts sur les sociétés	14 781	-	14 781
Total des produits	1 325 200	814 091	2 139 291
Total des charges	899 228	30 840	930 068
5 - BÉNÉFICE	425 972	783 251	1 209 223

2. Notes annexes aux états financiers

Unibail-Rodamco SE est cotée à la Bourse de Paris depuis 1972, membre du CAC 40 depuis le 18 juin 2007, d'Euronext 100, de l'indice AEX et de l'indice Euro Stoxx-50 depuis février 2010. La Société a opté pour le régime SIIC à effet du 1^{er} janvier 2003. Unibail-Rodamco SE a un établissement stable situé aux Pays-Bas depuis 2007.

2.1. Règles et méthodes comptables

2.1.1. Application des conventions comptables

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du Plan Comptable Général et du Code du Commerce.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes :

- de prudence ;
- d'indépendance des exercices ;
- de respect des règles d'établissement des comptes annuels, et ce dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

2.1.2. Méthodes d'évaluation

Les règles comptables en matière de définition, de comptabilisation, d'évaluation, d'amortissement et de dépréciation des actifs (CRC n° 2004-06 du 23 novembre 2004 et n° 2002-10 du 12 décembre 2002) sont en application depuis le 1^{er} janvier 2005.

2.1.2.1. Immobilisations incorporelles

Valeur brute

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

Les malis techniques de fusion ou confusion sont enregistrés dans ce poste.

Amortissements ou dépréciation

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

Les malis de fusion ou confusion sont dépréciés si la juste valeur du ou des actifs sous-jacents devient inférieure à la valeur comptable des actifs précités augmentée du mali technique.

2.1.2.2. Immobilisations corporelles

Décomposition des immeubles en composants

Les immobilisations sont détaillées en décomposant l'actif immobilier par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement.

Au 1^{er} janvier 2005, conformément à l'Avis n° 2003 E du 9 juillet 2003, la Société a retenu l'option de calculer les amortissements selon la méthode de réallocation des valeurs comptables. Cette méthode est « rétrospective » au niveau de la reconstitution des composants et « prospective » quant au calcul des amortissements, de sorte qu'elle n'a eu aucun impact sur la situation nette d'ouverture. Cette ventilation est appliquée aux valeurs brutes et aux amortissements précédemment constatés. Un nouveau plan d'amortissement est recalculé par composant selon ces nouvelles bases et en reprenant comme durée d'amortissement, la durée restant à courir. Cette durée restant à courir correspond à la durée d'utilité diminuée de la vétusté déjà prise en compte.

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, ont été le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les agencements et aménagements divers respectivement amortis sur les durées mentionnées au paragraphe « Amortissements des constructions et agencements ».

Valeur brute

Depuis le 1^{er} janvier 2005, elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires). Pour les actifs acquis ou construits entre 1997 et 2004, elle inclut également les frais financiers de la période de construction. Antérieurement à l'exercice 1996, les frais d'acquisition et les frais financiers étaient constatés en charges et n'étaient donc pas intégrés dans la valeur brute des immeubles.

Amortissements des constructions et agencements

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

Bureaux

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

Commerces

• 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 trois secteurs d'activités : « Bureaux », « Commerces » et « Congrès & Expositions », les durées d'amortissement du secteur « Bureaux » ont été retenues.

Dépréciation des immobilisations corporelles

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

- Immeubles de placement

Les immeubles de placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché. Cette évaluation, frais et droits d'acquisition compris, est confiée à des experts indépendants.

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

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable redevient inférieure à la valeur d'expertise.

- Immeubles en construction

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

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

2.1.2.3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'acquisition, une dépréciation est constatée. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur vénale des titres qui prend en particulier en compte les plus-values latentes sur les actifs ou les immeubles détenus par les filiales, ces immeubles étant évalués à la clôture de chaque exercice tel qu'il est indiqué ci-dessus.

2.1.2.4. Frais d'acquisition et droit de mutation

Depuis le 1^{er} janvier 2005, la société a retenu l'option de comptabiliser en charge les dépenses relatives aux frais d'acquisition de l'ensemble des immobilisations.

2.1.2.5. Clients et comptes rattachés

Les créances impayées, dès lors qu'elles présentent un risque de non-recouvrement, sont inscrites au compte « Clients douteux ».

Les dépréciations sont déterminées, au cas par cas, en prenant en compte l'ancienneté de la créance, le type de procédure engagée et son avancement, ainsi que les garanties obtenues.

Franchises et paliers

Lorsqu'un bail comporte des clauses d'aménagements du loyer, tels 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.

2.1.2.6. Frais d'émission d'emprunts obligataires

Les frais d'émission des emprunts et d'EMTN ainsi que les primes d'emprunts obligataires sont étalés sur une base actuarielle sur la durée des emprunts.

2.1.2.7. Provisions

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ; un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.1.2.8. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées à leur coût historique. À la clôture de l'exercice, la valeur figurant au bilan est comparée au dernier prix de rachat connu. Une provision pour dépréciation est constituée si le prix de rachat est inférieur à la valeur inscrite au bilan.

2.1.2.9. Produits locatifs

Calcul des loyers variables

L'estimation du différentiel pouvant résulter de la comparaison entre les loyers variables appelés et les loyers variables probables donne lieu à la constitution d'une provision dans les comptes de l'exercice, seules les variations négatives sont retenues.

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 trois ans correspondant à la durée ferme moyenne des baux.

Droits d'entrée

Les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail dès qu'ils sont supérieurs à 150 milliers d'euros.

2.1.2.10. Opérations en devises

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de comptabilisation. Les dettes et créances en devises sont converties 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 pertes latentes font l'objet de provisions pour risques et charges.

Dans le cas où une couverture fixant le cours de la monnaie étrangère à l'échéance aurait été conclue avant ou concomitamment aux opérations en devises, les opérations sont comptabilisées au cours garanti par la couverture. Les éventuels écarts de change sont comptabilisés immédiatement en résultat.

2.1.3. Autres principes comptables

2.1.3.1. Coûts financiers liés aux opérations de construction

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

2.1.3.2. Instruments financiers à terme

Unibail-Rodamco SE utilise divers instruments dérivés tels que les swaps, les caps, les floors, et les collars pour la gestion du risque global de taux et/ou de devises.

Les primes payées à la signature d'un contrat sont étalées de manière actuarielle sur la durée du contrat.

Les charges ou produits d'intérêts sont comptabilisés en compte de résultat lorsqu'ils sont encourus.

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

Lorsqu'il s'agit d'opérations de couverture :

- Les pertes et les gains latents ressortant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.
- Lors de la renégociation d'instrument de couverture, la soulte éventuelle est étalée sur la période renégociée.

Lorsqu'il s'agit de positions isolées :

- Les moins-values latentes sont provisionnées. Les gains latents ne sont pas comptabilisés.
- Lors de la renégociation de tels instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

2.1.3.3. Impôts

Régime fiscal français – SIIC

La plupart des sociétés françaises qui sont éligibles au statut fiscal SIIC ont opté pour ce régime. Le résultat récurrent et les plus-values sur cessions sont exemptés d'impôt, mais les sociétés ont pour obligation de distribuer 95 % de leur résultat récurrent, 60 % de leurs plus-values sur cessions et 100 % de leurs dividendes reçus des filiales, lorsqu'elles sont elles-mêmes soumises au régime SIIC.

Par la diversité de ses activités, Unibail-Rodamco SE est soumis à plusieurs régimes fiscaux :

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

Régime fiscal hollandais – FBI

Rodamco Europe BV, filiale néerlandaise d'Unibail-Rodamco SE, a bénéficié du régime FBI jusqu'au 31 décembre 2009. Ainsi, les sociétés immobilières situées aux Pays-Bas étaient soumises à un taux d'impôts de 0 %. En tant que sociétés relevant du régime FBI, elles avaient pour obligation de distribuer l'intégralité de leur résultat taxable, hors plus-values sur cessions qui pouvaient être imputées en réserves de réinvestissement.

Les critères exigés pour bénéficier du régime FBI portent en partie sur l'activité et l'actionnariat. Le Ministère des Finances néerlandais considère que ces critères ne sont plus remplis. Par conséquent, comme annoncé dans le communiqué de presse du 11 décembre 2009, Unibail-Rodamco SE s'attend à ce que ses activités aux Pays-Bas ne soient plus éligibles au régime de transparence fiscale (FBI) avec effet au 1^{er} janvier 2010.

Unibail-Rodamco SE conteste cette position. Cependant, par mesure de prudence, les activités aux Pays-Bas ont été considérées dans les comptes 2014 comme taxables dans la continuité de ce qui a été fait depuis 2010. En effet, à compter du 1^{er} janvier 2010, l'Établissement Stable hollandais d'Unibail-Rodamco SE est devenu la tête d'un nouveau groupe fiscal, bénéficiant d'importants déficits fiscaux, permettant d'absorber l'intégralité des bénéfices des sociétés du groupe fiscalement domiciliées aux Pays-Bas. En application de la convention d'intégration fiscale, les filiales ne versent leur impôt éventuel à la société-mère que si le groupe fiscal dans son ensemble est en situation de payer de l'impôt.

2.1.3.4. Actions auto-détenues

Les actions auto-détenues sont classées lors du rachat : soit en immobilisations financières ou 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 2014, la société ne détient pas d'actions propres.

2.2. Principaux événements et comparabilité des deux derniers exercices

La comparaison entre les exercices 2013 et 2014 est affectée par les événements et opérations résumés ci-après :

2.2.1. Principaux événements 2013

Activité immobilière

- En février 2013, l'Établissement Stable hollandais a acquis auprès d'Unibail-Rodamco Winkels BV six parkings sis à Zoetermeer pour une valeur de 5,8 millions d'euros.

Activité de holding

- En date du 26 septembre 2013, dans le cadre de la restructuration des filiales espagnoles en vue de l'entrée dans le régime fiscal espagnol SOCIMI, Unibail-Rodamco SE a acquis la totalité des titres de trois filiales espagnoles pour une valeur totale de 923,4 millions d'euros.

- Le 31 octobre 2013, la dissolution et absorption (TUP) des sociétés Foncière Investissement et Genisbis a fait ressortir respectivement un boni de 981 milliers d'euros et un mali de 112 milliers d'euros.

Activité de financement

- Le 25 février 2013, émission d'EMTN (Euro Medium Term Notes) pour 750 millions d'euros.
- Le 28 février 2013, émission d'EMTN pour 700 millions d'Hong Kong dollars.
- Le 26 mars 2013, émission d'EMTN pour 585 millions d'Hong Kong dollars.
- Le 12 juin 2013, émission d'EMTN pour 700 millions d'euros.
- Le 3 octobre 2013, émission d'EMTN pour 400 millions d'Hong Kong dollars.
- Le 8 octobre 2013, émission d'EMTN pour 500 millions d'euros.
- Le 20 novembre 2013, émission d'EMTN pour 135 millions de francs suisses.
- Au cours de l'exercice 2013, des swaps existants pour un nominal de 3 800 millions d'euros ont été cassés partiellement afin de reporter leur départ à 2014. Ces opérations ont généré une perte de 81,8 millions d'euros.
- Le 24 décembre 2013, des swaps pour un montant global de 400 millions d'euros avec la filiale SAS Doria ont été cassés et un gain de 35,3 millions d'euros a été comptabilisé.

2.2.2. Principaux événements 2014

Activité immobilière

- En décembre 2014, l'Établissement Stable hollandais a cédé des bureaux sis à Zoetermeer pour une valeur de 3,8 millions d'euros.

Activité de holding

- Le 28 avril 2014, Unibail-Rodamco SE a cédé sa participation de 7,25 % dans la Société Foncière Lyonnaise pour un prix de cession de 136,9 millions d'euros.
- Le 30 juin 2014, la dissolution et absorption (TUP) de la société SAS Louvre a fait ressortir un boni de 34,9 millions d'euros enregistré en produit exceptionnel.
- Le 31 octobre 2014, la dissolution et absorption (TUP) de la société Sfam France a fait ressortir un boni de 18 millions d'euros enregistré en produit exceptionnel.
- Le 18 décembre 2014, Unibail-Rodamco SE a cédé sa participation de 99,90 % dans la société Les Docks de Rouen pour un prix de cession de 81,9 millions d'euros.
- Le 31 décembre 2014, la dissolution et absorption (TUP) de la société Poland Finco a fait ressortir un boni de 90 milliers d'euros enregistré en produit exceptionnel.

Activité de financement

Les opérations de financement à moyen et long terme réalisées en 2014 s'élèvent à 5 905 millions d'euros et incluent :

- la signature de 3 080 millions d'euros de prêts bilatéraux et de lignes de crédit avec une maturité moyenne de 4,8 ans et une marge de 60 points de base en moyenne :
 - 905 millions d'euros de prêts et lignes de crédits signés ou refinancés avec des maturités allant jusqu'en décembre 2020,
 - 2 175 millions d'euros de lignes de crédits renégociées et dont les maturités ont été portées jusqu'en décembre 2019 ;
- trois émissions obligataires sous le programme EMTN pour un montant total de 2 100 millions d'euros aux conditions suivantes :
 - en février 2014 : 1^{re} obligation responsable (« *Green Bond* ») émise par une foncière sur le marché euro pour un montant 750 millions d'euros, avec un coupon de 2,50 % et pour une maturité de 10 ans,
 - en juin 2014 : émission obligataire de 600 millions d'euros avec un coupon de 2,50 % pour une maturité de 12 ans, la plus longue émission publique d'Unibail-Rodamco SE,
 - en octobre 2014 : émission obligataire de 750 millions d'euros avec un coupon de 1,375 %, le plus bas historique pour la Société pour une émission obligataire publique, et pour une maturité de 8 ans ;
- trois placements privés émis sous le programme EMTN pour un montant total de 225 millions d'euros :
 - deux en euro pour un montant total de 80 millions d'euros, avec une marge de 69 points de base en moyenne au-dessus du niveau du swap euro et pour une maturité moyenne de 14 ans,
 - un en USD swappé en euro pour un montant total équivalent de 145 millions d'euros, avec un coupon de 1,6 % et pour une maturité de 5 ans ;
- l'émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes Unibail-Rodamco (ORNANE) pour 500 millions d'euros en juin 2014 avec un coupon de 0 %, une maturité de 7 ans et un prix d'exercice de 288,06 euros à l'émission, correspondant à une prime d'émission de 37,5 % au-dessus du VWAP (moyenne pondérée par les volumes du cours de l'action Unibail-Rodamco au jour de l'émission. L'ORNANE émise en juin 2014 inclut un mécanisme d'ajustement en cas de paiement d'un dividende au-delà de 2 euros et une option de remboursement anticipé au gré des porteurs le 1^{er} juillet 2019) ;
- Unibail-Rodamco SE a également réalisé sa première offre de rachat d'obligations en octobre 2014 avec un montant total de 1 000 millions d'euros d'obligations rachetées portant sur cinq émissions obligataires avec des maturités allant de 2016 à 2019 et des coupons de 2,25 % à 4,625 %, et correspondant à un taux de succès de 34 %. La Société a versé une prime de remboursement de 82,6 millions d'euros.

Des ressources financières additionnelles ont été obtenues sur les marchés court terme. L'encours moyen des papiers court terme en 2014 a été de 804 millions d'euros (contre 1 143 millions d'euros en 2013) avec une maturité allant jusqu'à 12 mois. En 2014, les Billets de trésorerie ont été émis en moyenne à 5 points de base au-dessus de l'Eonia.

Unibail-Rodamco SE a restructuré son portefeuille de swaps, de caps et de floors en procédant aux opérations suivantes :

- l'extension et la restructuration de swaps et options sur swap existants pour 2 000 millions d'euros au premier semestre 2014 et pour 4 500 millions d'euros au second semestre 2014 ;

- la mise en place de caps pour 2 250 millions d'euros sur des maturités courtes commençant début 2015 ;
- l'ajustement de sa position de couverture après prise en compte de la dette levée à taux fixe et des cessions importantes réalisées en 2014 par ses filiales en annulant partiellement des swaps et floors (couvrant principalement les années 2014 et 2015, et en partie jusqu'à 2019).

2.3. Notes et commentaires

2.3.1. Notes sur l'actif du bilan

Note 1 – Immobilisations incorporelles et corporelles

Mouvements des immobilisations incorporelles et corporelles brutes 2014

(en milliers d'euros)	Valeur brute des immobilisations début d'exercice	Augmentation par dissolution par confusion de patrimoine	Acquisitions Créations	Virement de poste à poste	Diminution par apport ou cession à des tiers ou mises hors-service	Valeur brute des immobilisations fin d'exercice
Immobilisations incorporelles						
Mali de fusion	85 460					85 460
Autres immobilisations incorporelles	367					367
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	85 827					85 827
Immobilisations corporelles						
Terrain	195 075				(201)	194 874
Gros œuvre	309 670			9 719	(2 834)	316 555
Façade étanchéité	83 143			813	(695)	83 261
Équipements techniques	123 053			1 908	(966)	123 995
Agencement et aménagements divers	90 877		24	13 973	(772)	104 102
Installations générales	5 496					5 496
Immobilisations en cours	117 765		86 584	(23 694)	(26)	180 629
Avances et acomptes	3 247		3 449	(2 719)		3 977
Mobilier et matériel	2 638				(92)	2 546
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	930 964		90 057		(5 586)	1 015 435
TOTAL GÉNÉRAL	1 016 791		90 057		(5 586)	1 101 262

Les principaux événements intervenus au cours de l'exercice sur les immobilisations corporelles sont :

- des travaux de rénovation de l'immeuble So Ouest Plaza situé à Levallois-Perret, de l'hôtel Pullman et de l'ensemble immobilier du CNIT comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » respectivement pour 67 millions d'euros, 8,2 millions d'euros et 5,7 millions d'euros ;
- la mise en service partielle en octobre de l'immeuble So Ouest Plaza pour 10 millions d'euros ;

- les mises en service en mars, juin et décembre sur l'ensemble immobilier du CNIT pour 6,7 millions d'euros dont une partie figurait en immobilisation en cours fin 2013 ;
- les mises en service en janvier sur l'ensemble immobilier Zoetermeer détenu par l'Établissement Stable hollandais pour 9,4 millions d'euros ;
- la cession de bureaux rattachés à l'ensemble immobilier Zoetermeer par l'Établissement Stable hollandais pour 3,8 millions d'euros.

Variations des amortissements et dépréciations 2014

Immobilisations amortissables (en milliers d'euros)	Montant des amortissements début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions par apport ou cession ou reprise	Augmentation par dissolution par confusion de patrimoine	Virement de poste à poste	Montant des amortissements fin d'exercice
Gros œuvre	97 822	11 766	(2 017)			107 571
Façade étanchéité	21 811	3 444	(695)			24 560
Équipements techniques	35 785	6 131	(966)			40 950
Agencement et aménagements divers	29 697	7 417	(257)			36 857
Installations-agencements	3 453	591				4 044
Mobilier et matériel	1 629	355	(94)			1 890
TOTAL AMORTISSEMENTS	190 197	29 704	(4 029)			215 872

Analyse des dépréciations au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Virement de poste à poste	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciations d'immeubles	13 342	3 799	(5 020)			12 121
TOTAL PROVISIONS	13 342	3 799	(5 020)	-		12 121
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	203 539	33 503	(9 049)	-		227 993

Les dépréciations d'immeuble concernent certains actifs hollandais. La dépréciation a été ajustée sur l'exercice 2014 en fonction de l'expertise du patrimoine. Les dotations et reprises ont été comptabilisées en résultat d'exploitation.

Note 2 – Participations financières

Titres de participation (en milliers d'euros)	Valeur brute des immobilisations début d'exercice	Augmentation par acquisition ou augmentation de capital	Diminution par cession à des tiers	Diminution par dissolution par confusion de patrimoine	Valeur brute des immobilisations fin d'exercice
Participations filiales du Groupe	10 040 193	7 139	(1)	(36 193)	10 011 138
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	106 544		(106 544)		0
Autres participations	119				119
TOTAL	10 146 856	7 139	(106 545)	(36 193)	10 011 257

La variation des participations des filiales du Groupe provient essentiellement :

- de la sortie, suite à la dissolution par confusion de patrimoine de la société SFAM France, des titres de celle-ci pour 25,9 millions d'euros ;
- de la sortie, suite à la dissolution par confusion de patrimoine de la société SAS Louvre, des titres de celle-ci pour 9 millions d'euros ;

- de l'acquisition auprès de l'établissement stable français de la société Rodamco Europe BV des titres de la société Rodamco Europe France Financing pour 6,8 millions d'euros.

La variation des titres immobilisés de l'activité de portefeuille s'explique par la sortie des titres la Société Foncière Lyonnaise pour 106,5 millions d'euros suite à leur cession.

Le détail des participations est présenté ci-après (tableau des filiales et participations) :

Dépréciations (en milliers d'euros)	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	681 366	19 473	(674 986)	(13)	25 840
Dépréciations sur les autres participations	6				6
TOTAL	681 372	19 473	(674 986)	(13)	25 846

L'OPE avec Rodamco Europe NV (devenu Rodamco Europe BV en 2014) ayant été faite avec une parité d'échange prenant en compte une prime de 23 % sur l'actif net des deux sociétés, la part de la valeur des titres relative à l'écart d'acquisition a été immédiatement dépréciée à l'entrée en 2007, puis est réajustée

chaque année en fonction des variations des valeurs d'actifs immobilisés détenus par Rodamco Europe NV et ses filiales. Ainsi, suite aux augmentations des valeurs d'actifs au cours de l'exercice 2014, une reprise totale de la dépréciation résiduelle a été enregistrée pour 671,3 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Tableau des filiales et participations

Sociétés (en millions d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote- part de capital (%)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Résultat social 2014	Dividende perçu en 2014 et remontée de résultat	Prêts et avances non encore remboursés	Chiffre d'affaires HT	Montant des cautions et avals donnés
1. Filiales détenues à plus de 50 %										
Rodamco Europe BV	717	4 571	100,00 %	7 248	7 248	60	100			
Rodamco Project I BV			100,00 %	3	3					
SA Crossroads Property Investors			100,00 %							
SA Société de Tay Ninh	15	3	97,68 %	21	17					
SAS Aquabon	1		100,00 %	1	1			1	1	
SAS Beg Investissements		1	99,98 %	4	4	3	1	13	4	
SAS Belwarde 1			100,00 %							
SAS Doria	6	32	90,34 %	246	246	8		275		350
SAS Espace Expansion Immobilière			99,93 %							
SAS Foncière Immobilière			100,00 %	3	0					
SAS Holmex			100,00 %							
SAS Iseult	1	58	100,00 %	21	21	7	4	82	14	
SAS Lidice			100,00 %							
SAS Nice Étoile	34	14	100,00 %	85	85	11	10	8	17	
SAS RE France Financing		4	100,00 %	7	7	3		4 867		
SAS Société de Lancement de Magasins à l'usine		22	100,00 %	5	5	1	1		3	
SAS Unibail Investissements 2			100,00 %	2	2	(1)		88	3	
SAS Unibail-Rodamco Participations			100,00 %							
SAS Unibail-Rodamco SIF France	22	16	100,00 %	22	22	94				
SAS Uni-Commerces	856	14	100,00 %	1 155	1 155	380	139	384	15	
SAS Uniwater		8	100,00 %	22	22	2		45	6	
SAS Valorexpo			100,00 %							
SCI 3 Borders			100,00 %							
SCI Sept Adenauer			99,97 %	1	1	7		41	9	
SCI Acarmina			99,90 %							
SCI Aéroville			99,90 %			-2		313	27	10
SCI Ariane-Défense	15		99,99 %	15	15	12		182	23	
SCI CNIT Développement			99,90 %					54		28
SCI Eiffel Levallois Bureaux			99,90 %			15		212	8	
SCI Eiffel Levallois Commerces		(17)	99,90 %			1		300	20	
SCI Gaité Bureaux			100,00 %	20	18	2		14	3	
SCI Galilée-Défense		11	99,99 %	11	11	10		81	14	
SCI Le Sextant			100,00 %	30	30	2		21	4	
SCI Montheron			99,90 %					1		
SCI Olvègue			99,90 %							
SCI Ostraca			99,90 %					11		
SCI Randoli			99,90 %			(2)		271	18	
SCI Sirmione			99,90 %			1				
SCI Tayak			99,90 %			(1)		2		
SCI Trinity Défense			99,90 %					13		3
SCI Village 3 Défense	2	8	99,99 %	2	2	2	2	13	3	
SCI Village 4 Défense	3	8	99,99 %	3	3	3	3	15	3	
SCI Village 5 Défense	5	12	99,99 %	5	5	2	4	37	4	
SCI Village 6 Défense	2	18	99,99 %	2	2	3	3	11	4	
SCI Village 7 Défense	2	9	99,99 %	2	2	2	2	14	3	
SCI Village 8 Défense			99,90 %			1		2		
SCI Wilson (Puteaux)	6		99,90 %	7	7	7		46	8	
SNC Capital 8			99,90 %			28		281	25	

Sociétés (en millions d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote- part de capital (%)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Résultat social 2014	Dividende perçu en 2014 et remontée de résultat	Prêts et avances non encore remboursés	Chiffre d'affaires HT	Montant des cautions et avals donnés
SNC Financière 5 Malesherbes			99,98 %	118	118	104				
SNC Gaité Parkings		8	99,99 %	16	16	1		7	2	
SNC Lefoullon			99,90 %			(8)		340		28
SNC Maltèse			99,98 %			3		54	5	
SNC Yeta			99,90 %							
U&R Management BV			100,00 %							
Unibail-Rodamco Real Estate SL			100,00 %							
Unibail-Rodamco Retail Spain SL	50	595	100,00 %	773	762	117		79	123	2
Unibail-Rodamco Spain SL	48	108	100,00 %	150	145	(11)			3	
UR Versailles Chantiers			99,90 %							
TOTAL I	1 785	5 503		10 000	9 975	867	269	8 178	372	421
2. Participations détenues entre 10 % et 50 %										
ERE II BV			50,00 %							
Sarl Geniekiosk			50,00 %	1						
La Roubine	3		50,00 %	1	1					
Société Exploitation du Palais des Sports	3	2	50,00 %	3	3					
Siagne	5	4	22,48 %	2	2					
TOTAL II	11	6		7	6	0	0	0	0	0
Autres participations				4	4					
TOTAL GÉNÉRAL	1 796	5 509		10 011	9 985	867	269	8 178	372	421

Note 3 – Prêts et autres immobilisations financières

(en milliers de devises)	Devise	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2014
Prêts aux filiales						
Prêts aux filiales en EUR	EUR	4 896 305	1 424 860	(338 167)		5 982 998
Prêts aux filiales en CZK	CZK	4 918 000	228 000			5 146 000
Prêts aux filiales en HUF	HUF	4 151 202				4 151 202
Prêts aux filiales en PLN	PLN	119 011	813 396			932 407
Prêts aux filiales en SEK	SEK	7 338 011	2 480 000	(366 997)		9 451 014
TOTAL PRÊTS AUX FILIALES CONTRE-VALORISÉ EN EUROS	EUR	5 946 542	1 887 455	(379 592)	(48 334)	7 406 071
Prêts clients	EUR	128		(127)		1
Créances rattachées aux prêts	EUR	34 037	56 520	(34 037)		56 520
Dépôts et cautionnements	EUR	108				108
TOTAL		5 980 815	1 943 975	(413 756)	(48 334)	7 462 700

Les prêts aux filiales au 31 décembre 2014 sont remboursables aux échéances suivantes :

- À un an au plus 1 796 millions d'euros
- De un an à cinq ans 3 189 millions d'euros
- À plus de cinq ans 2 421 millions d'euros

Note 4 – Créances

(en milliers d'euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Clients douteux ou litigieux	624	624	
Autres créances clients	40 054	37 447	2 607
Personnel et comptes rattachés	17	17	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	
État, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	19	19	
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	17 549	17 549	
État, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés	96	96	
État, autres collectivités : créances diverses	0	0	
Groupe et associés	5 718 019	5 718 019	
Débiteurs divers	70 142	70 142	
TOTAL	5 846 520	5 843 913	2 607

Le poste « Groupe et associés » correspond essentiellement aux financements accordés aux sociétés du groupe, et aux remontées de résultat.

Dépréciations des créances

(en milliers d'euros)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciations pour créances douteuses	1 234	338	(135)	(206)	1 231
Dépréciations sur compte courant d'associé	150				150
TOTAL	1 384	338	(135)	(206)	1 381

Note 5 – Trésorerie

(en milliers d'euros)	2014	2013
Valeurs mobilières de placement	527 013	60
Disponibilités	264 910	271 682
TOTAL	791 923	271 742

Il n'y a pas de différence entre la valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement au bilan et leur valeur de marché.

Note 6 – Charges constatées d'avance

(en milliers d'euros)	2014	2013
Intérêts sur billet de trésorerie précompté	1	95
Prime sur cap	836	0
Soulte sur swaps restructurés	17 940	0
Soulte sur floors restructurés	7 075	0
Étalement soulte sur prêts filiales	2 846	12 451
Frais généraux	3 120	450
Commission de montage sur emprunts filiales	16	114
TOTAL	31 834	13 110

Le poste « Soulte sur swaps restructurés » correspond à la soulte versée le 19 décembre 2014 lors de la restructuration de swaps pour annuler notamment la partie couvrant l'année 2015.

Le poste « Soulte sur floors restructurés » correspond à la soulte versée le 19 décembre 2014 lors de la restructuration de floors pour annuler la partie couvrant l'année 2015.

Échéancier des charges constatées d'avance

(en milliers d'euros)	Montant brut	À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Intérêts sur billet de trésorerie précompté	1	1		
Prime sur cap	836	836		
Soulte sur swaps restructurés	17 940	17 940		
Soulte sur floors restructurés	7 075	7 075		
Étalement soulte sur prêts filiales	2 846	1 811	1 035	
Frais généraux	3 120	3 120		
Commission de montage sur emprunts filiales	16	16		
TOTAL	31 834	30 799	1 035	0

Note 7 – Charges à répartir

(en milliers d'euros)	2014	2013
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	10 993	14 893
Frais sur emprunts obligataires	21 176	17 302
Frais sur emprunts obligataires convertibles	7 723	4 966
Frais sur obligations remboursables en actions	7	7
Primes d'émission sur emprunts obligataires	35 092	29 434
TOTAL	74 991	66 602

L'augmentation des postes « Frais sur emprunts obligataires » et « Primes d'émission sur emprunts obligataires » est due à l'émission au cours de l'exercice d'emprunts obligataires.

L'augmentation du poste « Frais sur emprunts obligataires convertibles » est due l'émission de l'ORNANE du 25 juin 2014 à échéance du 1^{er} juillet 2019.

Note 8 – Écart de conversion actif

(en milliers d'euros)	2014	2013
Écart de conversion actif sur prêt filiales en CZK	19 988	17 912
Écart de conversion actif sur prêt filiales en HUF	2 379	1 560
Écart de conversion actif sur prêt filiales en PLN	0	294
Écart de conversion actif sur prêt filiales en SEK	65 881	16 049
TOTAL	88 248	35 815

Note 9 – Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	2014	2013
Immobilisations financières	56 520	32 641
Clients et comptes rattachés	20 650	9 493
Fournisseurs et comptes rattachés	1 032	715
États et autres collectivités	6 298	4 777
Comptes courants d'associés	8 204	10 281
Autres créances	32 179	34 232
TOTAL	124 883	92 139

L'augmentation des produits à recevoir sur les immobilisations financières concerne essentiellement les intérêts courus non échus sur les nouveaux prêts accordés au cours de l'exercice à la SCI Aéroville, la SCI Eiffel Levallois Commerces, la SNC Randoli et à Rodamco Europe France Financing.

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend au 31 décembre 2014, 9,6 millions de frais à refacturer à différentes sociétés du Groupe et liés à la cession de plusieurs actifs français du Groupe intervenue en 2014.

2.3.2. Notes sur le passif du bilan

Note 10 – Analyse des capitaux propres au 31 décembre 2014

Nombre d'actions : 98 058 347

Valeur nominale : 5 euros

(en milliers d'euros)	Avant répartition 31/12/2013	Affectation du résultat 2013	Mouvements 2014	Avant répartition 31/12/2014	Proposition d'affectation du résultat 2014 ⁽²⁾	Après répartition 31/12/2014
Capital	486 342		3 950	490 292		490 292
Réserves	6 191 134	1 188	90 050	6 282 372	395	6 282 767
Prime d'émission	2 291 395		90 050 ⁽¹⁾	2 381 445		2 381 445
Prime d'apport	3 848 488			3 848 488		3 848 488
Prime de fusion	0			0		0
Réserve légale	47 446	1 188		48 634	395	49 029
Réserve distribuable	0			0		0
Réserve pour	0			0		0
conversion euro	3 805			3 805		3 805
Report à nouveau	983 328	(98 332)		884 995	267 468	1 152 463
Résultat	774 210	(774 210)	1 209 223	1 209 223	(1 209 223)	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	8 435 014	(871 354)	1 303 223	8 866 882	(941 360)	7 925 522
Dividendes		871 354			941 360	

(1) Les mouvements correspondent principalement aux primes d'émission liées aux levées d'options et à la prime d'émission liée à l'augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Épargne Entreprise.

(2) Proposition de distribution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 16 avril 2015 sur la base de 98 058 347 actions au 31 décembre 2014 :

Distribution sur le résultat 2014 :

Ce dividende sera servi comme suit en euros :

- Bénéfice de l'exercice	1 209 222 614,18
- Report à nouveau antérieur	884 995 223,67
- Dotation à la réserve légale	-394 885,50
- Bénéfice distribuable	2 093 822 952,35
- Dividende de 9,60 euros par action	941 360 131,20
- Nouveau report à nouveau	1 152 462 821,15

La répartition entre dividende et affectation en report à nouveau sera ajustée en fonction du nombre d'actions en circulation à la date de distribution.

L'obligation de distribution minimum que doit respecter Unibail-Rodamco SE au titre de l'exercice 2014 dans le cadre du régime SIIC, à savoir 478 millions d'euros en tenant compte de l'obligation de Rodamco Europe BV en France pour 63 millions d'euros, sera satisfaite par cette distribution

Évolution du nombre d'actions composant le capital

	Nombre d'actions
Au 1^{er} janvier 2013	94 891 980
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Épargne Entreprise	27 812
Levées d'options	1 158 397
Obligations remboursables en actions	21
Dividende en actions	1 190 366
Au 31 décembre 2013	97 268 576
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Épargne Entreprise	30 779
Levées d'options	758 377
Obligations remboursables en actions	572
Attribution actions gratuites	43
AU 31 DÉCEMBRE 2014	98 058 347

Note 11 – Autres fonds propres

(en milliers d'euros)

	2014	2013
Obligations remboursables en actions	1 445	1 535
TOTAL	1 445	1 535

Suite à l'offre publique d'échange entre Unibail-Rodamco SE et Rodamco Europe NV (devenu BV en 2014), la société Unibail-Rodamco SE a émis 9 363 708 obligations remboursables en actions (ORA) à 196,60 euros (CA du 21 juin 2007) en rémunération des actions Rodamco Europe NV.

Chaque ORA d'Unibail-Rodamco SE a été émise pour sa valeur nominale, soit une valeur unitaire équivalente à celle des actions Unibail-Rodamco SE émises en échange des actions Rodamco.

En 2014, 458 ORA ont été remboursées soit un total de 9 356 358 remboursements depuis l'émission. Le solde des ORA au 31 décembre 2014 est de 7 350 remboursables en 9 188 actions.

Note 12 – Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)

	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Reclassement	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Location simple						
Provisions pour risques divers	2 781		(377)	(125)		2 279
Autres provisions pour risques						
TOTAL	2 781		(377)	(125)		2 279
Autres						
Provision articles 64 & 57	280		(15)			265
Provisions pour litiges	430	181		(51)	(450)	110
Provisions pour risques filiales	97		(97)			
Provisions pour indemnité de fin carrière	1					1
Provisions pour impôts	521			(157)	450	814
Provisions pour perte change	35 816	52 726	(294)			88 248
Provisions pour charges de structure						
TOTAL	37 145	52 907	(406)	(208)		89 438
TOTAL GÉNÉRAL	39 926	52 907	(783)	(333)		91 717

La variation des provisions pour perte de change s'explique par des dotations de provision pour écart de conversion actif suite aux baisses des cours de la couronne tchèque, du forint hongrois et de la couronne suédoise.

Note 13 – Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	31/12/2014
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	755 625	505 625	(5 625)	1 255 625
Dettes principales	750 000	500 000		1 250 000
Intérêts courus	5 625	5 625	(5 625)	5 625
Autres emprunts obligataires	8 371 775	2 457 114	(1 119 612)	9 709 277
Dettes principales	8 252 162	2 324 927	(1 000 000)	9 577 089
Intérêts courus	119 613	132 187	(119 612)	132 188
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	526 884	1 910	(127 659)	401 135
Dettes principales	130 000		(30 000)	100 000
Intérêts courus emprunts	1 685	1 910	(1 685)	1 910
Comptes bancaires créditeurs	395 199		(95 974)	299 225
Intérêts courus	0			0
Emprunts et dettes financières divers	5 402 133	5 415 998	(6 180 300)	4 637 831
Dépôts et cautionnement	4 644	242		4 886
Autres emprunts	1 191 923		(67 600)	1 124 323
Billets de trésorerie	760 500	4 542 200	(5 068 700)	234 000
Dettes rattachées sur billet de trésorerie	144	124	(144)	124
Dettes rattachées sur autres emprunts	1 411	1 334	(1 411)	1 334
Comptes courants d'associés	3 428 298	859 069	(1 027 232)	3 260 135
Remontées de résultats filiales	15 213	13 029	(15 213)	13 029
TOTAL	15 056 417	8 380 647	(7 433 196)	16 003 868

L'augmentation du poste « Emprunts obligataires convertibles – Dette principale » s'explique par l'émission d'une ORNANE en date du 25 juin 2014 pour 500 millions d'euros.

La variation du poste « Autres emprunts obligataires » s'explique par le rachat-annulation partiel de cinq souches obligataires ayant des échéances comprises entre 2016 et 2019 pour un montant nominal de 1 milliard d'euros en date du 17 octobre 2014 et des émissions obligataires sous le programme EMTN (Euro Medium Term Notes) pour un montant global de 2 325 millions d'euros en 2014.

Le poste « Comptes bancaires créditeurs » comprend le solde créditeur du compte en euros de la Bank Mendes Gans pour un montant de 295 millions d'euros en 2014 (contre 394,6 millions d'euros en 2013), banque par l'intermédiaire de laquelle une centralisation de trésorerie de type « notionnel » a été mise en place au niveau européen en 2010.

La diminution du poste « Autres emprunts » s'explique par l'échéance de billets à ordre pour un montant global de 67,6 millions d'euros qui avaient été émis pour le paiement du complément de prix d'acquisition des parts MFI par la société Rodamco Retail Deutschland BV.

Au 31 décembre 2014, le poste « Comptes courants d'associés » est composé de financements consentis principalement par les filiales suivantes :

- Rodamco Europe BV 1 943 millions d'euros
- L'Établissement Stable français de Rodamco Europe BV 394 millions d'euros
- Rodamco Europe Finance BV 205 millions d'euros

Il comprend également pour 4 millions d'euros les crédits de TVA des sociétés membres du périmètre de consolidation de TVA mis en place depuis le 1^{er} janvier 2013. Ce montant sera remboursé en janvier 2015.

Caractéristiques des emprunts obligataires et EMTN

Date d'émission	Taux	Encours au 31/12/2014 (en millions d'euros)	Échéance
Juillet 2009	Taux fixe 4,22 % (2 ans) puis lié à l'inflation européenne (mini à 3,2 %, maxi à 3,2 % + inflation)	70	Juillet 2019
Août 2009	Taux fixe 5 % (3 ans) puis Swap de/à Maturité Constante 10 ans (mini à 5 % et maxi à 7,5 %)	50	Août 2019
Août 2009	Taux fixe 5 % (3 ans) puis Swap de/à Maturité Constante 10 ans (mini à 5 % et maxi à 7,5 %)	50	Août 2019
Septembre 2009	Taux fixe 4,8 %	150	Novembre 2017
Septembre 2009	Taux fixe 4,625 %	386	Septembre 2016
Mars-mai 2010	Taux fixe 3,375 %	635	Mars 2015
Mai 2010	Coupons structurés liés au Swap de/à Maturité Constante 10 ans	50	Mai 2020
Juin 2010	Coupons structurés liés au Swap de/à Maturité Constante 10 ans	50	Juin 2020
Septembre 2010	Taux fixe 3,35 %	50	Septembre 2018
Septembre 2010	Taux fixe 3,35 %	60	Septembre 2018
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	41	Septembre 2030
Novembre 2010	Taux fixe 3,875 %	700	Novembre 2020
Juin 2011	Taux Euribor 3 mois + 0,78 %	50	Juin 2017
Octobre 2011	Taux fixe 4,10 %	27	Octobre 2031
Octobre 2011	Taux fixe 3,5 %	266	Avril 2016
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	20	Novembre 2031
Décembre 2011	Taux fixe 3,875 %	376	Décembre 2017
Mars 2012	Taux fixe 3 %	537	Mars 2019
Mai-septembre 2012	Taux fixe 3,196 %	425	Mai 2022
Août 2012	Taux fixe 2,25 %	535	Août 2018
Octobre 2012	Taux fixe 1,625 %	500	Juin 2017
Février 2013	Taux fixe 2,375 %	750	Février 2021
Février 2013	Taux fixe 3,10 % sur un nominal de 700 millions de Hong Kong dollars	69	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe 3,28 % sur un nominal de 585 millions de Hong Kong dollars	58	Mars 2025
Juin 2013	Taux fixe 2,5 %	700	Juin 2023
Octobre 2013	Taux fixe 1,875 %	500	Octobre 2018
Octobre 2013	Taux fixe 3,9 % sur un nominal de 400 millions de Hong Kong dollars	38	Octobre 2025
Novembre 2013	Taux fixe 2 % sur un nominal de 135 millions de francs suisses	109	Novembre 2023
Février 2014	Taux Euribor 3 mois + 0,70 %	30	Février 2019
Février 2014	« Green Bond » Taux fixe 2,5 %	750	Février 2024
Mars 2014	Taux fixe 3,08 %	20	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,08 %	30	Avril 2034
Avril 2014	Taux Libor 3 mois USD + 0,77 % sur un nominal de 200 millions de dollars américains	145	Avril 2019
Juin 2014	Taux fixe 2,5 %	600	Juin 2026
Octobre 2014	Taux fixe 1,375 %	750	Octobre 2022
TOTAL		9 577	

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.

ORNANE 2014

Unibail-Rodamco SE a annoncé le 17 juin 2014 l'émission de 1 735 749 Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANEs) à une valeur nominale unitaire de 288,06 euros (faisant ressortir une prime d'émission de 37,5 % par rapport au cours de référence de l'action Unibail-Rodamco SE sur Euronext) pour un montant total de 500 millions d'euros.

L'offre au public a été ouverte en France du 18 juin au 20 juin 2014 inclus, sur la base d'un prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro 14-296 en date du 17 juin 2014.

Ces ORNANEs sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris.

Principales caractéristiques de l'ORNANE 2014

Les obligations ne porteront pas intérêt. Les obligations seront remboursés au pair le 1^{er} juillet 2021. Elles pourront faire l'objet d'un amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco, ainsi que d'un remboursement anticipé au gré des porteurs, les investisseurs disposant notamment d'un droit de remboursement anticipé le 1^{er} juillet 2019, conformément aux stipulations de la note d'opération soumise au visa de l'AMF. En cas d'exercice du droit d'attribution d'actions, les porteurs d'obligations recevront un montant en numéraire et le cas échéant un montant payable en actions Unibail-Rodamco nouvelles et/ou existantes. La Société disposera également de la faculté de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.

L'ORNANE 2014 est prise en compte dans le résultat dilué à hauteur de 1 735 749 actions.

ORNANE 2012

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

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

Ces ORNANEs sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris.

Principales caractéristiques de l'ORNANE 2012

Les obligations porteront intérêt à un taux nominal annuel de 0,75 % payable annuellement à terme échu le 1^{er} janvier de chaque année, soit environ 1,63 euros par obligation. Les obligations seront remboursées au pair le 1^{er} janvier 2018. Elles pourront faire l'objet d'un remboursement anticipé au gré d'Unibail-Rodamco SE conformément aux stipulations de la note d'opération visée par l'AMF. En cas d'exercice du droit d'attribution d'actions, les porteurs d'obligations recevront un montant en numéraire et le cas échéant un montant payable en actions Unibail-Rodamco nouvelles et/ou existantes. La Société disposera également de la faculté de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.

L'ORNANE 2012 est prise en compte dans le résultat dilué à hauteur de 3 762 426 actions.

Échéancier des emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Autres emprunts obligataires	772 813	4 504 927	5 687 162	10 964 902
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)		750 000	500 000	1 250 000
Intérêts courus	5 625			5 625
Emprunts obligataires	635 000	3 754 927	5 187 162	9 577 089
Intérêts courus	132 188			132 188
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	301 135	50 000	50 000	401 135
Emprunts bancaires		50 000	50 000	100 000
Intérêts courus sur emprunts bancaires	1 910			1 910
Comptes bancaires créditeurs	299 225			299 225
Emprunts et dettes financières divers	4 632 043	5 788	0	4 637 831
Dépôts et cautionnement	4 886			4 886
Autres emprunts	1 118 535	5 788		1 124 323
Billets de trésorerie	234 000			234 000
Dettes rattachées sur billet de trésorerie	124			124
Dettes rattachées sur autres emprunts	1 334			1 334
Comptes courants d'associés	3 260 135			3 260 135
Remontées de résultats filiales	13 029			13 029
TOTAL	5 705 991	4 560 715	5 737 162	16 003 868

Risque de taux d'intérêts

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

Au 31 décembre 2014, la dette financière nette s'élève à 11 932 millions d'euros (hors comptes courants et ORA). La dette financière nette nominale (hors comptes courants) s'élève à 11 793 millions d'euros. 23 % de cette dette sont constitués de dettes émises à taux variable ou de dettes à taux fixe immédiatement transformées en taux variable. Cet encours est totalement couvert par des opérations de caps, floors et swaps de taux.

Risques 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, Unibail-Rodamco SE ne réalise d'opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

Note 14 – Échéancier des autres dettes

(en milliers d'euros)	Montant brut	À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	55 653	55 653		
Personnel et comptes rattachés	2 052	2 052		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 467	1 467		
État, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	0	0		
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	5 000	5 000		
État, autres collectivités : autres impôts, taxes et assimilés	174	174		
Dette sur immobilisations et comptes rattachés	33 668	33 668		
Autres dettes	46 837	46 837		
TOTAL	144 851	144 851	0	0

Le poste « Dette sur immobilisations et comptes rattachés » correspond principalement aux factures à recevoir sur les travaux de l'immeuble So Ouest Plaza à Levallois-Perret pour 15,9 millions, du Pullman pour 10,3 millions d'euros et du Cnit pour 3,6 millions d'euros.

Le détail du poste « Autres dettes » est repris dans le tableau ci-après :

(en milliers d'euros)	2014	2013
Sur activité immobilière	29 998	37 677
Sur clients	8 169	7 223
Sur cap, floor et swap	7 770	13 262
Divers	900	369
TOTAL	46 837	58 531

Note 15 – Produits constatés d'avance

(en milliers d'euros)	2014	2013
Activité immobilière	5 065	5 430
Étalement soulté swaps	3 698	4 246
Étalement prime sur floor	6 119	9 149
Étalement prime d'émission sur EMTN	9 297	11 195
Étalement soulté sur prêts filiales	1 143	1 486
Commission de montage sur prêts filiales	13 779	7 098
TOTAL	39 101	38 604

Échéancier des produits constatés d'avance

(en milliers d'euros)	Montant brut	À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Activité immobilière	5 065	5 065		
Étalement soulté swaps	3 698	570	2 513	615
Étalement prime sur floor	6 119	3 036	3 083	
Étalement prime d'émission sur EMTN	9 297	1 785	4 766	2 746
Étalement soulté sur prêts filiales	1 143	364	769	10
Commission de montage sur prêts filiales	13 779	5 140	8 445	194
TOTAL	39 101	15 960	19 576	3 565

Note 16 – Écart de conversion passif

(en milliers d'euros)	2014	2013
Écart de conversion passif sur prêt filiales en PLN	1 475	189
Écart de conversion passif sur prêt filiales en CZK	1	0
Écart de conversion passif sur prêt filiales en SEK	0	27 195
TOTAL	1 476	27 384

Note 17 – Charges à payer

Montant des charges à payer inclus dans les postes du bilan

(en milliers d'euros)	2014	2013
Emprunts et dettes financières divers	141 180	128 478
Clients et comptes rattachés	730	794
Fournisseurs et comptes rattachés	63 901	39 516
Personnel et comptes rattachés	2 040	1 404
Sécurité sociale et organismes sociaux	1 244	824
États et autres collectivités	2 569	385
Compte courant associés	3 527	6 613
Autres dettes	13 057	19 871
TOTAL	228 248	197 885

L'augmentation du poste « Emprunts et dettes financières divers » résulte principalement de l'augmentation des charges à payer sur les emprunts obligataires (+ 12,5 millions d'euros).

L'augmentation du poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'explique principalement par les factures à recevoir sur les travaux de l'immeuble So Ouest Plaza à Levallois-Perret pour 9 millions d'euros et des factures à recevoir pour un montant de 10,3 millions d'euros liées aux cessions d'actifs français du Groupe intervenues fin 2014.

La diminution du poste « Autres dettes » s'explique principalement par la baisse des intérêts courus sur les swaps macro (4 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 11,4 millions d'euros au 31 décembre 2013).

2.3.3. Notes sur le compte de résultat

Note 18 – Produits d'exploitation

Chiffres d'affaires

(en milliers d'euros)	2014	2013
Activité immobilière	71 635	68 938
Secteur Bureaux	17 231	17 919
Secteur Commerces	31 557	30 697
Secteur Congrès & Expositions	22 847	20 323
Autres refacturations	18 367	10 879
TOTAL	90 002	79 817

Le poste « Autres refacturations » correspond à des refacturations liées aux contrats de charges de structure Groupe. Au 31 décembre 2014, il comprend un montant de 10 millions d'euros de refacturation de frais liés à la cession de plusieurs actifs français du Groupe intervenue en 2014.

Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transfert de charges

(en milliers d'euros)	2014	2013
Reprises sur dépréciations	5 521	4 396
Reprises provisions litiges	157	0
Reprises dépréciations clients douteux	344	333
Reprises dépréciations immeubles	5 020	4 063
Charges refacturées et transfert de charges	21 667	19 390
TOTAL	27 188	23 786

La Société a repris des provisions sur certains actifs hollandais pour 5 millions d'euros.

Les charges refacturées et transfert de charges 2014 se composent de :

• Refacturation de charges locatives	14 681 milliers d'euros
• Refacturation de travaux	2 814 milliers d'euros
• Refacturation de taxes	3 523 milliers d'euros
• Refacturation de frais marketing	562 milliers d'euros
• Refacturation de frais divers	67 milliers d'euros
• Refacturation d'honoraires de gestion	20 milliers d'euros

Autres produits

(en milliers d'euros)	2014	2013
Droits d'entrée	908	747
Indemnités de résiliation	50	0
Redevance Speciality Leasing	615	1 294
Autres produits	1 842	34
TOTAL	3 415	2 075

Le poste « Droits d'entrée » comprend des droits d'entrée sur le Cnit pour 908 milliers d'euros.

Note 19 – Charges d'exploitation

Autres achats et charges externes

(en milliers d'euros)	2014	2013
1- ACHATS NON STOCKÉS	282	457
2- SERVICES EXTÉRIEURS	16 116	16 140
Activité immobilière	14 981	15 241
Locations et charges locatives	13 291	13 730
Entretiens et réparations	1 639	1 469
Assurances	51	42
Frais généraux	1 135	899
Locations et charges locatives	29	55
Entretiens et réparations	143	40
Assurances	419	442
Divers	544	362
3- AUTRES SERVICES EXTERNES	30 137	16 937
Activité immobilière	2 333	1 377
Frais généraux	27 804	15 560
TOTAL	46 535	33 534

L'augmentation du poste « Autres services externes – frais généraux » s'explique principalement par les frais liés à la cession de plusieurs actifs français du Groupe intervenue en 2014.

Impôts et taxes

(en milliers d'euros)	2014	2013
Impôts et taxes sur rémunérations	367	647
Taxes foncières et autres taxes récupérables	4 162	4 159
Taxes foncières et autres taxes non récupérables	155	156
Autres impôts et taxes	4 801	872
TOTAL	9 485	5 834

Le poste « Autres impôts et taxes » comprend au 31 décembre 2014 des droits d'enregistrement sur la cession des titres de la société Les Docks de Rouen pour un montant de 4 millions d'euros.

Frais de personnel

(en milliers d'euros)	2014	2013
Rémunérations	4 320	3 723
Charges sociales correspondantes	2 714	2 713
TOTAL	7 034	6 436

Les membres du Directoire du Groupe Unibail-Rodamco sont rémunérés en partie par Unibail-Rodamco SE.

Le Directoire, dans le cadre de la convention relative aux charges de structure Groupe, est refacturé partiellement aux entités du Groupe.

Dotations aux amortissements

(en milliers d'euros)	2014	2013
Immobilisations corporelles	29 704	28 869
TOTAL	29 704	28 869

Dotations aux dépréciations et provisions

(en milliers d'euros)	2014	2013
Immobilisations	3 799	932
Actif circulant	338	148
Risques et charges	0	176
TOTAL	4 137	1 256

Seuls certains actifs hollandais ont fait l'objet d'une dépréciation sur l'exercice 2014, suite à l'expertise du patrimoine.

Autres charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	2014	2013
Jetons de présence	714	753
Charges nettes d'indemnités d'évictions et de résiliations	179	0
Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple	2 673	1 074
TOTAL	3 566	1 827

Note 20 – Produits financiers

Produits financiers de participation

(en milliers d'euros)	2014	2013
Remontées de résultat filiales	214 320	96 697
Dividendes	322 802	680 940
Autres	608	699
TOTAL	537 730	778 336

Les remontées de résultat des sociétés transparentes concernent principalement Financière 5 Malesherbes pour 123 millions d'euros, Capital 8 pour 28 millions d'euros, SCI Eiffel Levallois Bureaux pour 15 millions d'euros, SCI Ariane-Défense pour 12 millions d'euros et SCI Galilée-Défense pour 10 millions d'euros.

Les principales distributions perçues en 2014 au titre du résultat 2013 et d'acomptes sur dividendes sont :

- Uni-Commerces 139 millions d'euros
- Rodamco Europe BV 100 millions d'euros
- Sfam 48 millions d'euros

Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé

(en milliers d'euros)	2014	2013
Produits des prêts aux filiales	311 943	281 416
TOTAL	311 943	281 416

En 2014, les filiales contributrices sont principalement Rodamco Europe France Financing pour 233 millions d'euros, Rodamco Europe Finance BV pour 17 millions d'euros, Poland Finco pour 17 millions d'euros, Unibail-Rodamco Steam SL pour 9 millions d'euros et Unibail-Rodamco Invest GmbH pour 8 millions d'euros.

Autres intérêts et produits assimilés

(en milliers d'euros)	2014	2013
Agios bancaires	1 047	53
Intérêts sur comptes courants filiales	50 116	50 926
Produits sur caps, floors et swaps	81 942	94 122
Soulte sur annulation de caps et swaps	21 855	35 305
Soulte sur prêts transférés	343	323
Étalement commission sur prêts filiales	5 253	6 642
Refacturation charges financières aux filiales	16	62
TOTAL	161 572	187 433

En 2013, le poste « Produits sur caps, floors et swaps » comprenait 15 millions d'euros d'intérêts sur swaps avec la filiale SAS Doria. Ces swaps d'un montant global de 400 millions d'euros ont été annulés fin 2013.

Reprises sur dépréciations et transfert de charges

(en milliers d'euros)	2014	2013
Reprises sur provisions écarts de change	294	10 746
Reprise provision sur filiales	675 097	45 785
Reprise sur provision sur produits dérivés	0	8 975
TOTAL	675 391	65 506

Au 31 décembre 2014, la provision sur les titres de Rodamco Europe BV de 671,3 millions d'euros a été intégralement reprise.

Différences positives de change

(en milliers d'euros)	2014	2013
Gain de change CZK	1	105
Gain de change HUF	0	5
Gain de change PLN	753	146
Gain de change SEK	18 943	4 396
TOTAL	19 697	4 652

Les gains de change constatés au cours de l'exercice 2014 sont essentiellement liés à l'échéance de prêts en couronne suédoise.

Note 21 – Charges financières

Dotations financières

(en milliers d'euros)	2014	2013
Amortissements		
Prime d'émission emprunts obligataires	7 572	4 611
Provisions pour risques		
Risque de change sur prêt	52 727	35 815
Dépréciations et provisions		
Sur titres	19 473	1 429
Charges à répartir		
Frais sur emprunts	17 678	6 908
Frais sur emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	1 540	1 229
TOTAL	98 990	49 992

La société accorde des prêts en couronne tchèque, forint hongrois et couronne suédoise. Ces devises s'étant dépréciées par rapport à l'euro depuis la date de mise en place des prêts, la société a enregistré des provisions pour écart de change.

Au 31 décembre 2014, des provisions ont été comptabilisées sur les titres des filiales Unibail-Rodamco Retail Spain SL pour un montant de 11,6 millions d'euros et Unibail-Rodamco Spain SL pour un montant de 5,4 millions d'euros. Une provision de 2,4 millions d'euros a été également comptabilisée sur les titres de diverses autres filiales.

Intérêts et charges assimilés

(en milliers d'euros)	2014	2013
Agios bancaires	439	30
Commission sur caution et crédits confirmés	12 423	13 242
Intérêts sur emprunts	24 371	14 729
Intérêts sur billet de trésorerie	1 371	1 376
Intérêts sur emprunts obligataires	274 717	232 965
Intérêts sur emprunts obligataires convertibles	5 625	5 625
Intérêts sur compte courant	24 651	25 443
Intérêts sur obligations remboursables en actions	87	82
Charges sur cap, floor et swap hors groupe	58 227	92 315
Prime de remboursement sur rachat d'emprunt obligataire	82 601	0
Soulte sur annulation de swap	53 810	90 785
Soulte sur prêts transférés	9 605	15 728
Remontées de résultat filiales	13 028	15 520
TOTAL	560 955	507 840

Différences négatives de change

(en milliers d'euros)	2014	2013
Perte de change CZK	0	4 960
Perte de change HUF	6	0
Perte de change PLN	4 340	10
Perte de change SEK	5 499	6 526
Perte de change sur autres devises	4	0
TOTAL	9 849	11 496

Les pertes de change constatées en 2014 sont liées principalement à l'arrivée à l'échéance en 2014 de prêts en couronne suédoise et en zlotys polonais ayant entraîné une perte de change de 5 millions d'euros et à la valorisation des soldes des comptes bancaires en devise au 31 décembre 2014.

Note 22 – Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	2014	2013
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	1 803	22
Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	112 315	0
Plus et moins-value sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (TUP)	52 974	907
Provisions pour risque	517	316
Autres produits et charges exceptionnels	(260)	216
TOTAL	167 349	1 461

Au 31 décembre 2014, le poste « Plus et moins values sur cession d'actifs financiers » comprend les plus-values de cession des titres de la Société Foncière Lyonnaise pour un montant de 30 millions d'euros et de la société Les Docks de Rouen pour un montant de 82 millions d'euros.

Au 31 décembre 2014, le poste « Plus et moins values sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales » comprend les résultats des TUP des sociétés SAS Louvre pour un montant de 34,9 millions d'euros et Sfam France pour un montant de 18 millions d'euros.

Note 23 – Impôts sur les Sociétés

(en milliers d'euros)	2014	2013
Impôt sur les bénéfices	14 781	3 304
TOTAL	14 781	3 304

En 2014, Unibail-Rodamco SE a payé une contribution sur les dividendes d'un montant de 14,8 millions d'euros (contribution de 3 % sur les dividendes non SIIC versés en numéraire).

3. Éléments concernant les entreprises liées

Les conventions conclues entre Unibail-Rodamco 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 (en milliers d'euros)	Nature de la transaction
ACTIF				
Autres créances	SCI Sept Adenauer	Maison-mère ultime	41 170	Compte courant non rémunéré
	SCI Aéroville	Maison-mère ultime	12 535	Compte courant non rémunéré
	SCI Ariane-Défense	Maison-mère ultime	182 368	Compte courant non rémunéré
	SNC Capital 8	Maison-mère ultime	281 447	Compte courant non rémunéré
	SNC CC Francilia	Maison-mère ultime	88 560	Compte courant non rémunéré
	SCI CNIT Développement	Maison-mère ultime	53 851	Compte courant non rémunéré
	SCI EIFFEL Levallois Bureaux	Maison-mère ultime	211 913	Compte courant non rémunéré
	SNC Gaité Parkings	Maison-mère ultime	7 119	Compte courant non rémunéré
	SCI Galilée-Défense	Maison-mère ultime	80 752	Compte courant non rémunéré
	SNC Lefoullon	Maison-mère ultime	340 205	Compte courant non rémunéré
	SNC Maltèse	Maison-mère ultime	53 518	Compte courant non rémunéré
	SCI Montheron	Maison-mère ultime	1 004	Compte courant non rémunéré
	SCI Ostraca	Maison-mère ultime	11 484	Compte courant non rémunéré
	SCI Randoli	Maison-mère ultime	120 504	Compte courant non rémunéré
	SCI Sirmione	Maison-mère ultime	129	Compte courant non rémunéré
	SCI Tayak	Maison-mère ultime	2 417	Compte courant non rémunéré
	SCI Trinity Défense	Maison-mère ultime	13 032	Compte courant non rémunéré
	SCI Village 8 Défense	Maison-mère ultime	1 891	Compte courant non rémunéré
	SCI Wilson (Puteaux)	Maison-mère ultime	45 656	Compte courant non rémunéré
PASSIF				
Emprunts et dettes financières divers	SNC Financière 5 Malesherbes	Maison-mère ultime	39 132	Compte courant non rémunéré

4. Engagements hors bilan au 31 décembre

4.1. Instruments financiers

(en milliers d'euros)	2014	2013
Instruments financiers		
Swap de taux et de devises	9 407 322	9 514 079
Caps et floors		
• achats	5 700 000	950 000
• ventes	950 000	950 000
Call swaptions		
• ventes	300 000	2 500 000
TOTAL	16 357 322	13 914 079

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

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

(en milliers d'euros)		Notionnel ≤ 1 an	Notionnel > 1 an
OPÉRATIONS FERMES			
Swap de taux		95 000	8 893 232
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	95 000	1 893 232
Macrocouverture	Prêt TV/Emp TF		7 000 000
Position isolée	Prêt TF/Emp TV		
Swap de devises et de taux d'intérêts		0	419 090
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV HKD	1 685 000	164 886
	Prêt TF/Emp TV CHF	135 000	109 276
	Prêt TV/Emp TF USD	200 000	144 928
OPÉRATIONS CONDITIONNELLES			
Caps et floors			
	achats	2 500 000	3 200 000
Macrocouverture		2 500 000	3 200 000
Position isolée		0	0
	ventes	0	950 000
Macrocouverture		0	950 000
Position isolée		0	0
OPÉRATIONS OPTIONNELLES			
Call swaptions			300 000

Les emprunts contractés par Unibail-Rodamco SE sont couverts par des contrats de swaps de taux, de caps et de floors. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits prorata temporis au compte de résultat. Compte tenu de la variation

possible de l'encours de financement, un décalage ponctuel peut intervenir entre la couverture et l'élément couvert. La juste valeur des instruments financiers est négative de 493 millions d'euros au 31 décembre 2014.

4.2. Autres engagements reçus et donnés

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

(en milliers)	2014		2013	
	En devises	En €	En devises	En €
Autres engagements reçus				
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en EUR		4 480 000		4 250 000
Garanties reçues		4 123		3 579
TOTAL		4 484 123		4 253 579
Autres engagements donnés				
Accords de refinancement donnés, non utilisés en EUR		84 712		67 285
Accords de refinancement donnés, non utilisés en CZK	90 000	3 245	7 000	255
Accords de refinancement donnés, non utilisés en HUF	1 348 798	4 275	1 348 798	4 541
Accords de refinancement donnés, non utilisés en PLN	0	0	58 000	13 961
Accords de refinancement donnés, non utilisés en SEK	0	0	1 345 000	151 821
Garanties données en SEK	3 700 000	393 910	2 200 000	248 332
Garanties données en EUR		1 953 936		2 010 084
TOTAL		2 440 078		2 496 279

Les garanties données correspondent à des cautions et des engagements à première demande.

4.3. Options donnant accès au capital

Plan		Période d'exercice	Prix de souscription ajusté (en euros) ⁽¹⁾	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options ⁽¹⁾	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles ⁽²⁾
2007 plan (n° 5)	2007	du 11/10/2011 au 11/10/2014	143,46	653 700	126 180	220 351	558 689	840
	2008	du 23/10/2012 au 23/10/2015	103,62	860 450	185 210	270 097	725 375	50 188
	2009	du 13/03/2013 au 13/03/2016	79,08	735 450	170 116	199 064	643 309	63 193
2010 plan (n° 6)	2010	du 10/03/2014 au 10/03/2017	120,33	778 800	170 561	231 172	619 326	98 863
	2011	du 10/03/2015 au 10/03/2018	141,54	753 950	15 059	180 214	-	588 795
	2011	du 09/06/2015 au 09/06/2018	152,03	26 000	-	-	-	26 000
2011 plan (n° 7)	2012	du 14/03/2016 au 14/03/2019	146,11	672 202	-	139 874	638	531 690
	2013	du 04/03/2017 au 04/03/2020	173,16	617 066	-	87 191	-	529 875
	2014	du 04/03/2018 au 04/03/2021	186,1	606 087	-	34 856	-	571 231
TOTAL				5 703 705	667 126	1 362 819	2 547 337	2 460 675

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

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

5. AUTRES INFORMATIONS

5.1. Évènements postérieurs à la clôture

Le 15 janvier 2015, la SAS Nice Etoile, filiale directe à 100 % d'Unibail-Rodamco SE, a cédé son centre commercial à la coentreprise formée entre Allianz et Hammerson, pour un prix total d'acquisition de 312,5 millions d'euros et un taux de rendement initial de 5,0%.

5.2 Titres de la société-mère Unibail-Rodamco SE, détenus par des tiers qui font l'objet de nantissements

Au 31 décembre 2014, 308 456 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Aucun titre n'est inscrit au nominatif pur.

5.3. Rémunération du Directoire :

(en euros)	2014	2013
Revenu fixe	3 010 504	2 834 573
Prime variable	1 988 236	2 578 223
Autres avantages ⁽¹⁾	953 166	762 086
Total ⁽²⁾	5 951 906 ⁽²⁾	6 174 882

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

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

En 2014, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 146 200 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance ainsi que 8 808 actions de Performance.

Au titre des performances 2014, les membres du Directoire recevront en 2015 une rémunération variable globale de 2 726 462 euros.

5.4. Rémunération du Conseil de Surveillance

La rémunération du Conseil de Surveillance s'élève à 713 901 euros pour l'année 2014.

5.5. Effectif 2014

L'effectif moyen sur l'année 2014 est d'une personne. Au 31 décembre 2014, l'effectif est d'une personne.

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

Néant.