



Note d'information financière au 31 mars 2020

- Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe au 31 mars 2020 est en hausse de +1,8%.
- Le trimestre est marqué par les premiers effets du COVID-19, touchant les Congrès & Expositions en France et le commerce dans certaines régions d'Europe.
- L'activité a repris progressivement en Allemagne à compter du 20 avril. L'Autriche devrait suivre le 2 mai, la Pologne le 4 mai, la France ⁽¹⁾, la République tchèque et le Danemark le 11 mai, et l'Espagne entre le 24 mai et le 3 juin.
- Au 29 février, les ventes des commerçants du Groupe progressent de +2,8%, dont +3,3% en Europe et +1,6% aux Etats-Unis.

1. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires proportionnel d'Unibail-Rodamco-Westfield (« URW » ou le « Groupe ») du premier trimestre de 2020 s'élève à 956,6 M€, en hausse de +1,8%, porté principalement par le développement de nos actifs et des revenus opérationnels, en partie compensé par les cessions d'actifs réalisées en 2019 et l'annulation par décision administrative d'évènements de l'activité Congrès & Expositions en mars en raison du COVID-19. La forte croissance des revenus de développement immobilier et de gestion de projets est tirée par les projets menés au Royaume-Uni.

Le COVID-19 a eu un effet limité sur le chiffre d'affaires du T1, les loyers étant facturés et réglés trimestriellement à l'avance dans la plupart des pays européens, et mensuellement aux Etats-Unis. L'impact de la pandémie ne sera sensible qu'à partir du T2, même si, à ce stade, son effet sur les résultats du Groupe pour 2020 ne peut pas être estimé de manière fiable.

⁽¹⁾ Les préfets pourraient décider au cas par cas qu'un très grand centre commercial ne puisse pas rouvrir



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Chiffre d'affaires

Cumul au 31 mars 2020 en M€, hors TVA	IFRS			Méthode proportionnelle		
	3M-2020	3M-2019	Evolution	3M-2020	3M-2019	Evolution
Centres Commerciaux	515,6	514,4	+0,2%	679,1	673,9	+0,8%
Bureaux & Autres	26,2	29,6	-11,4%	28,5	31,7	-10,1%
Congrès & Expositions	69,2	97,9	-29,3%	69,7	98,5	-29,3%
<i>Revenus locatifs</i>	46,7	62,4	-25,2%	47,2	63,0	-25,1%
<i>Prestations de services</i>	22,5	35,5	-36,7%	22,5	35,5	-36,7%
Autres services	43,3	43,5	-0,5%	43,3	43,5	-0,5%
Activités de développement immobilier et gestion de projets	136,0	91,9	+48,0%	136,0	91,9	+48,0%
Total	790,3	777,4	+1,7%	956,6	939,6	+1,8%

Les arrondis peuvent expliquer les écarts de pied de colonne.

2. Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts (RLB) proportionnels de la division Centres Commerciaux s'élèvent à 679,1 M€ pour le T1-2020, en hausse de +0,8%. Les RLB aux Etats-Unis, en Allemagne et en Espagne sont en forte croissance de +6,7%, +3,1% et +2,5% respectivement. En Autriche et en Pologne, en application des réglementations locales, la perception des loyers a été suspendue à compter de la fermeture des commerces du fait du COVID-19. La baisse enregistrée dans les Pays Nordiques est principalement due à la cession de Jumbo au T1-2019. Le Royaume-Uni a vu ses loyers diminuer en raison de CVA (procédures de sauvegardes) ou de procédures de faillites, de la réduction des revenus des parkings depuis le début de la pandémie en mars, et d'un effet de change négatif.

Les RLB de la division Bureaux & Autres sont de 28,5 M€, en baisse de -9,9% par rapport au T1-2019, en raison de la cession de Majunga et du transfert du projet Michel-Galilée vers le pipeline de développement, partiellement compensés par la livraison de l'immeuble Shift.

Les RLB de la division Congrès & Expositions sont en retrait de -25,1% à 47,2 M€, en raison des limitations de rassemblements imposées par le gouvernement français à partir du 4 mars, puis de l'interdiction de tous les événements publics.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Revenus locatifs bruts

Cumul annuel au 31 mars 2020 en M€, hors TVA	IFRS			Méthode proportionnelle		
	3M-2020	3M-2019	Evolution	3M-2020	3M-2019	Evolution
Centres commerciaux	515,6	514,4	+0,2%	679,1	673,9	+0,8%
<i>France</i>	174,6	174,0	+0,4%	176,7	176,2	+0,3%
<i>Etats-Unis</i>	122,3	111,1	+10,1%	245,2	229,8	+6,7%
<i>Europe Centrale</i>	52,2	54,3	-3,8%	54,2	56,2	-3,4%
<i>Espagne</i>	42,5	41,5	+2,5%	42,6	41,6	+2,5%
<i>Pays Nordiques</i>	32,7	36,0	-9,2%	32,7	36,0	-9,3%
<i>Autriche</i>	22,9	28,2	-18,7%	22,9	28,2	-18,7%
<i>Royaume-Uni</i>	25,8	27,0	-4,3%	49,6	51,8	-4,4%
<i>Allemagne</i>	25,4	25,2	+0,7%	38,1	36,9	+3,1%
<i>Pays-Bas</i>	17,2	17,2	-0,2%	17,2	17,2	-0,2%
Bureaux & Autres	26,2	29,6	-11,4%	28,5	31,7	-9,9%
<i>France</i>	18,2	21,8	-16,5%	18,2	21,8	-16,5%
<i>Autres pays</i>	8,0	7,8	+2,9%	10,3	9,9	+4,7%
Congrès & Expositions	46,7	62,4	-25,2%	47,2	63,0	-25,1%
Total	588,6	606,5	-2,9%	754,9	768,7	-1,8%

Les arrondis peuvent expliquer les écarts de pied de colonne.

Faits marquants

1. Fréquentation et chiffres d'affaires des commerçants

La fréquentation dans les centres commerciaux du Groupe en Europe continentale progresse de +1,9% au 29 février 2020. La hausse est particulièrement marquée en France, avec +3,0%, malgré la poursuite de la grève dans les transports publics. La fréquentation au Royaume-Uni est en hausse de +2,9%.

Les chiffres d'affaires des commerçants au 29 février 2020 dans les centres commerciaux du Groupe en Europe progressent de +3,3% (+3,4% pour les Flagships), dont +3,7% en Europe continentale (+3,9% pour les Flagships) et +1,3% pour le Royaume-Uni. La croissance est particulièrement forte dans les Pays Nordiques, en Allemagne et en Europe Centrale, avec +12,4%, +6,6% et +5,3% respectivement.

Les Pays Nordiques ont bénéficié de la hausse des ventes de Tesla. Hors Tesla, les chiffres d'affaires des commerçants en Europe continentale progressent de +2,7%.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Les chiffres d'affaires des commerçants en Europe surperforment les indices nationaux (qui incluent les ventes en ligne dans plusieurs régions du Groupe) de +50 bps. En France, les chiffres d'affaires des commerçants dépassent l'indice de l'IDC⁽¹⁾ et du CNCC⁽²⁾ de +64 et +294 bps respectivement.

Aux Etats-Unis, les chiffres d'affaires des commerçants augmentent de +1,6% (+2,5% pour les Flagships) au 29 février 2020.

Du fait de la propagation généralisée du COVID-19 au début du mois de mars et de la fermeture de la plupart des commerces mi-mars, les chiffres d'affaires des commerçants s'inscrivent en baisse au mois de mars, à -59,5% en Europe et -55,2% aux Etats-Unis.

2. Evènements postérieurs à la clôture

Depuis le 31 mars 2020, le Groupe a levé 2,8 Md€, dont une émission obligataire senior à deux tranches d'un montant total de 1,4 Md€, composée d'une tranche de 600 M€ à 5 ans à un coupon fixe de 2,125% et d'une autre de 800 M€ à 10 ans à un coupon fixe de 2,625%.

Après réception du produit de ces émissions et paiement de l'acompte sur dividende le 26 mars, le Groupe disposait de 11,7 Md€ de liquidités et de lignes de crédit non tirées au 28 avril 2020.

3. COVID-19

Opérations et mesures de santé et de sécurité

Depuis le 24 mars, tous les centres commerciaux du Groupe ont vu leur activité réduite aux commerces de première nécessité, sauf en Suède et aux Pays-Bas. La situation évolue quotidiennement, plusieurs gouvernements des pays dans lequel le Groupe est présent ayant décidé la levée progressive des restrictions.

En Allemagne, la plupart des régions permettent aux commerces de moins de 800 m² de rouvrir depuis le 20 avril. Dans 6 des 9 centres du Groupe, la plupart des commerces ont repris leur activité. Les centres devraient redémarrer en Autriche le 2 mai, en Pologne le 4 mai, en République tchèque et au Danemark le 11 mai et en Espagne entre le 24 mai et le 3 juin.

En France, la plupart des centres commerciaux devraient rouvrir le 11 mai, bien que les préfets puissent décider au cas par cas par de ne pas rouvrir certains très grands centres, afin d'éviter d'attirer des visiteurs trop nombreux au-delà de leur bassin de vie immédiat.

Aux Etats-Unis, la réouverture des centres commerciaux du Groupe se déroulera État par État.

URW est prêt à rouvrir ses centres en conformité avec toutes les réglementations en vigueur (limitation du nombre de visiteurs, files d'attente, communication sur la distanciation physique, bornes de gel hydroalcoolique, fréquence accrue de nettoyage, port du masque obligatoire pour tous les employés et injection d'air frais au lieu du recyclage de l'air) dès que les autorités le permettront. URW élabore également, en collaboration avec des épidémiologistes, son propre référentiel européen de santé et de sécurité sanitaire, qui fera l'objet d'une labellisation par Bureau Veritas.

⁽¹⁾ Institut du commerce

⁽²⁾ Conseil national des centres commerciaux



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Loyers

Dans les régions où les loyers sont facturés à l'avance par trimestre, le Groupe a décidé de passer en facturation mensuelle et de repousser les recouvrements des mois d'avril et de mai pour ne pas grever la trésorerie des enseignes. Au 24 avril, le Groupe avait collecté près de 20% des loyers du mois d'avril.

Par ailleurs, le Groupe soutiendra ses commerçants pendant la crise, et en premier lieu ceux qui en ont le plus besoin, c'est-à-dire les enseignes de petite et moyenne taille ainsi que certains opérateurs de restaurants. Ce soutien prendra la forme d'abandons et de reports de loyers. Pour les TPE en France, conformément aux recommandations du CNCC, et sous l'égide du gouvernement, le Groupe a décidé de l'annulation des 3 mois de loyer du 2^{ème} trimestre.

Durant la période de fermeture administrative, URW a également réduit autant que possible les charges refacturables aux enseignes.

Investissements et projets de développement

Au 31 décembre 2019, le Groupe avait réduit de 3,2 Md€ son portefeuille de projets de développement. Du fait de la crise du COVID-19, le Groupe a poursuivi la revue de ses projets et retiré un montant additionnel de 1,6 Md€, dont Westfield Milan. Enfin, URW a également reporté environ 500 M€ d'investissements discrétionnaires prévus dans son budget 2020.

Frais administratifs

URW prévoit d'économiser environ 60 M€ de coûts et continuera à prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter l'impact de la crise.

Soutien aux communautés et initiatives de solidarité

A l'occasion de cette pandémie sans précédent, URW s'est engagé dans une série d'initiatives de solidarité pour soutenir les communautés dans lesquelles le Groupe opère, en mettant à disposition ses actifs et son réseau. Les équipes du Groupe apportent leur aide aux hôpitaux, aux personnels de santé, aux services de police et aux pompiers à l'échelle locale, et s'engagent en faveur des populations les plus vulnérables comme les personnes âgées, les victimes de violence domestique, les familles défavorisées et les enfants faisant face à des difficultés d'accès à la nourriture et aux services de base, grâce aux campagnes #KindnessTogether en Europe et #Westfieldcares aux Etats-Unis.

Enfin, les membres du Conseil de surveillance, du Directoire, de la Senior Management Team et 200 autres cadres dirigeants du Groupe ont renoncé à une partie de leur rémunération durant la période de fermeture des commerces pour manifester leur solidarité avec les salariés du Groupe. Les fonds serviront à soutenir des initiatives de solidarité liées à la crise du COVID-19.

4. Calendrier financier

15 mai 2020 : Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco-Westfield SE (réunion virtuelle)

29 juillet 2020 : Résultats semestriels du S1 2020 (après Bourse).