



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Le 1^{er} novembre 2020

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A LA PUBLICATION DES RESULTATS FINANCIERS DU GROUPE UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD (URW) POUR LE T3-2020

Résultat net récurrent par action ajusté ("RNRPAA") de 6,57€ sur les 9 premiers mois de 2020

- Redressement progressif de la **fréquentation** : **-21% en Europe continentale** et **-24% en Europe** en septembre
- Baisse des **chiffres d'affaires** des enseignes moins marquée que celle de la fréquentation : en septembre, **-15% en Europe continentale**, **-19% en Europe** et **-17% aux Etats-Unis** (pour les magasins ouverts)
- De nouvelles restrictions entrées en vigueur en Europe pourraient affecter cette reprise et les résultats du T4.
- Négociations avec les enseignes : **72% d'accords**
- Taux de recouvrement des loyers : **95% au T1**, **52% au T2** et **79% au T3**, dont **91% en Europe continentale**
- Cessions d'actifs : **0,6 Md€ signés** sur les **4,0 Md€ du plan RESET**, avec la cession de l'immeuble de bureau SHiFT
- Coût moyen de la dette : **1,8%** ;
- Evolution de la valeur du patrimoine à périmètre constant depuis le 31/12/2019: **-7,6%** (-2,7% au T3-2020)
- Actif net réévalué de reconstitution (« EPRA NRV ») : **180,90€ / action**
- Portefeuille de projets de développement ramené à **5,4 Md€ (-2,9Md€** par rapport au 31/12/2019)
- Ratio d'endettement : **42,5%** (**41,9%** pro-forma de la cession de SHiFT)
- Prévision pour 2020 : **RNRPAA compris entre 7,20€ et 7,80€** ; Loyers nets des centres commerciaux à périmètre constant : de **-25% à -30% en cash** ; de **-18% à -23% en normes IFRS**
- Prévision d'évolution des loyers nets des centres commerciaux pour 2021 à périmètre constant : de **+10% à +20%** par rapport à 2020 en cash, globalement stable en normes IFRS
- Dividende : dividende en numéraire plafonné à 250 M€ pour 2020 et 2021
- Plan RESET de 9+Md€ annoncé le 16 septembre 2020 pour renforcer le bilan et assurer l'accès continu aux marchés de la dette

« La reprise s'est poursuivie en septembre, avec tous nos centres commerciaux en Europe ouverts et la levée de la plupart des restrictions aux Etats-Unis, sauf en Californie. La fréquentation et les chiffres d'affaires des enseignes ont continué à se redresser. Le taux de recouvrement de nos loyers s'est significativement amélioré, à 79%, dont 91% en Europe continentale. Les négociations avec les enseignes ont bien progressé, avec 72% d'accords déjà trouvés. Nous avons franchi une étape importante de notre programme de cessions de 4 Md€, avec la signature le 12 octobre 2020 d'un accord en vue de la cession de l'immeuble de bureaux SHiFT, au-dessus de sa valeur comptable.

En octobre, la hausse inquiétante du nombre de cas de COVID-19 a conduit à de nouvelles restrictions gouvernementales, dont des reconfinements dans plusieurs pays, qui accroissent l'incertitude. Ce contexte confirme la nécessité de notre plan RESET, afin de renforcer immédiatement le bilan du Groupe et réduire son profil de risque.

En prenant en compte les nouvelles mesures en place et leur impact sur les activités du Groupe, nous prévoyons un RNRPAA pour 2020 compris entre 7,20€ et 7,80€ par action. En 2021, le Groupe prévoit que



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

les loyers nets à périmètre constant pour ses centres commerciaux augmenteront de +15% à +20% sur une base cash par rapport à la prévision 2020. Je veux remercier nos équipes qui font un travail absolument exceptionnel depuis mars pour aider URW à faire face à cette situation inédite. »

Christophe Cuvillier, Président du directoire

	9M-2020	9M-2019	Croissance	Croissance à périmètre constant ⁽¹⁾
Loyers nets (en M€)	1 531	1 849	-17,2%	-15,3%
Centres commerciaux	1 460	1 699	-14,1%	-12,3%
France	436	495	-11,9%	-4,2%
Europe centrale	153	169	-9,3%	-9,3%
Espagne	105	115	-9,1%	-7,8%
Pays Nordiques	86	95	-8,7%	-9,0%
Autriche	65	83	-22,3%	-21,0%
Allemagne	96	106	-8,9%	-8,9%
Pays-Bas	41	43	-3,6%	-6,9%
Etats-Unis	400	480	-16,7%	-16,9%
Royaume-Uni	78	114	-31,5%	-30,7%
Bureaux et autres	63	81	-22,5%	-1,3%
Congrès & Expositions	8	69	-88,7%	-88,7%
Résultat net récurrent (en M€)	945	1 341	-29,5%	
Résultat net récurrent par action (en €)	6,83	9,69	-29,5%	
Résultat net récurrent par action ajusté (en €)	6,57	9,43	-30,4%	
	30 Sep. 2020	31 Déc. 2019	Croissance	Croissance à périmètre constant
Valorisation proportionnelle du portefeuille (en M€)	58 334	65 341	-10,7%	-7,6%
Actif net réévalué de reconstitution (en € par action jumelée)	180,90	228,80	-20,9%	

Des écarts dans les totaux peuvent exister du fait des arrondis

RNRPAA SUR 9 MOIS DE 6,57€

Le RNRPAA publié s'élève à 6,57€, soit -30,4% par rapport aux neuf premiers mois de 2019. Cette baisse de -2,86€ se répartit comme suit :

- -0,35€ dû aux cessions réalisées en 2019 et 2020 ;
- -0,32€ dû à l'arrêt de la capitalisation des honoraires internes de commercialisation ;
- -2,42€ dus à l'impact du COVID-19 sur les opérations et le financement dont :
 - -0,23€ d'allègements de loyer ;
 - -0,88€ d'augmentation des créances douteuses ;
 - -0,43€ de baisse des revenus variables (loyers basés sur le chiffre d'affaires, parkings, partenariats commerciaux,...) ;
 - -0,35€ de baisse du résultat net des activités de services ;
 - -0,36€ de réduction du résultat net de l'activité Congrès & Expositions ; et
 - -0,17€ d'augmentation des charges financières liées aux mesures de liquidité prises en réponse à la crise.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

- Compensée partiellement par +0,22€ issu d'autres éléments.

PERFORMANCE OPERATIONNELLE

Centres commerciaux

Tous les centres en Europe étaient ouverts le 15 juin et le sont restés tout au long du troisième trimestre, même si certaines restrictions ont été maintenues dans plusieurs marchés, notamment concernant la restauration et les loisirs.

Aux États-Unis, tous les centres du Groupe sauf Westfield World Trade Center avaient rouvert en juillet. Cependant, le 13 juillet, suite à une multiplication des cas de COVID-19, l'État de Californie a ordonné la fermeture de toutes les activités intérieures dans les centres commerciaux. Cette restriction a été levée le 2 septembre, mais cinq des centres du Groupe du comté de Los Angeles ont dû rester fermés jusqu'au 7 octobre. Westfield World Trade Center a rouvert le 9 septembre.

A partir d'octobre, la plupart des régions européennes ont remis en place des mesures restrictives comme des limitations de capacité, la fermeture des activités de restauration et de loisirs, des couvre-feux ou des confinements, ce qui aura un impact négatif sur l'activité dans les semaines à venir.

La fréquentation dans les centres européens a connu une reprise encourageante, bien que légèrement plus faible en septembre avec la reprise du COVID-19.

Aux États-Unis, en septembre, sur un périmètre correspondant à 60% des centres (en raison de la fermeture de certains d'entre eux pendant une partie du mois et de données limitées), la fréquentation était comprise entre 60% et 65% du niveau de l'année précédente.

Les chiffres d'affaires des commerçants se sont redressés après le premier confinement, avec -26%, -16%, -12% et -15% en Europe continentale pour les mois de juin, juillet, août et septembre, respectivement, et -33%, -21%, -16% et -19% au total Europe, la reprise ayant été plus tardive au Royaume-Uni. La France a connu une bonne dynamique en août (-5%). Le mois de septembre a été marqué par le début de la seconde vague de COVID-19.

Les secteurs les plus performants au troisième trimestre ont été l'alimentation et les articles de grande consommation (-3%), la maison (-6%), la culture, médias & technologie (-9%) et le sport (-9%).

Aux États-Unis, les chiffres d'affaires des commerçants⁽⁴⁾ dans les centres restés ouverts durant chacun des mois du T3 affichent -34% en juillet, -33% en août et -24% en septembre par rapport aux mêmes mois de 2019, avec seulement 90% des magasins ouverts dans ces centres. Les chiffres d'affaires ajustés (pour assurer la comparabilité du nombre de magasins ouverts par jour en 2019 et 2020) sont de -28% en juillet, -27% en août et -17% en septembre.

Le recouvrement des loyers pour les centres commerciaux s'établit à 95% pour le T1 et 52% pour le T2 (contre 46% au 15 septembre 2020). Au T3, le taux de recouvrement s'élève à 79%, dont 91% en Europe continentale, grâce à la reprise de l'activité, aux progrès dans les négociations avec les enseignes et au travail des équipes d'URW.

Les négociations avec les enseignes progressent. Au 27 octobre, le Groupe avait achevé 72% des négociations et conclu des accords avec notamment 9 de ses 10 enseignes principales. Ces négociations ne visent pas à modifier de façon permanente les structures des baux ou à changer le mode de calcul des loyers (comme remplacer le loyer minimum garanti par des loyers purement variables). Des allègements de loyers supplémentaires pourraient être nécessaires pour soutenir les commerçants avec les nouvelles fermetures à partir de fin octobre en raison de la seconde vague de COVID-19.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Les loyers nets à périmètre constant des centres commerciaux baissent de -12,3% pour le Groupe, dont -8,0% en Europe continentale, principalement en raison de l'impact de la COVID-19. Les allègements de loyers enregistrés sont de 54,1 M€. Le Groupe prévoit à ce stade d'accorder un total de 250 à 290 M€ d'allègements liés à la crise de la COVID-19.

Dans ce contexte, le plan RESET de plus de 9 Md€ annoncé le 16 septembre, destiné à renforcer le bilan d'URW, à maintenir une forte notation de crédit et à garantir un accès ininterrompu aux marchés de la dette (bancaire et obligataire), est plus que jamais nécessaire. Pour rappel, les principaux éléments de ce plan de désendettement comprennent une augmentation de capital de 3,5 Md€, 1 Md€ d'économies par la réduction du dividende en numéraire sur les deux prochaines années, une réduction des investissements d'environ 800 M€ ainsi que 4 Md€ de cessions d'actifs d'ici fin 2021, que le Groupe a commencé à réaliser. Les détails de ce plan peuvent être consultés sur le site reset.urw.com.

Bureaux & Autres

Les loyers nets à périmètre constant ont diminué de -1,3 %, tandis que les loyers nets totaux ont diminué de -22,5 %, principalement en raison des cessions de la tour Majunga en 2019 et de l'hôtel Novotel Confluence en 2020.

Congrès & Expositions

Le résultat opérationnel net récurrent a diminué de 92,1% par rapport à 2019, la plupart des événements ayant été annulés à partir du 9 mars en raison des mesures gouvernementales.

POURSUITE DE LA REDUCTION DU PORTEFEUILLE DE DEVELOPPEMENT

Le Coût Total d'Investissement (CTI)⁽⁵⁾ pour URW de ses projets de développement s'élève désormais à 5,4 Md€, contre 10,3 Md€ au 30 juin 2019, 8,3 Md€ au 31 décembre 2019 et 6,2 Md€ au 30 juin 2020.

Le Groupe conserve une grande flexibilité, puisque seulement 3,7 Md€ de projets sont engagés, dont 2,2 Md€ déjà investis. URW prévoit de livrer l'extension de La Part-Dieu et l'immeuble de bureau Trinity au T4-2020, le projet de redéveloppement de Westfield Mall of the Netherlands au S1-2021, et le projet mixte de Gaité Montparnasse au S2-2021.

CESSIONS

Le 12 octobre 2020, URW a conclu un accord avec un consortium d'investisseurs institutionnels français (Primonial REIM, La Française et EDF Invest) pour la cession de l'immeuble de bureaux SHIFT, dont la finalisation est prévue pour janvier 2021. Le prix de cession⁽⁶⁾ de 620 M€ représente une prime par rapport à la valeur d'expertise au 30 juin 2020.

Avec cette transaction, le Groupe aura généré 5,3 Md€ de produits nets de cession depuis juin 2018, à un taux de rendement initial net de 4,5% et une prime moyenne par rapport à la valeur d'expertise de +5,6%.

VALORISATION

La valeur brute de marché (VBM) proportionnelle des actifs du Groupe au 30 septembre 2020 a diminué de -10,7% à 58,3 Md€, conséquence de la réévaluation du portefeuille à périmètre constant de -4 168 M€ (-7,6%), dont -1 400 M€ (-2,7%) au T3, et des cessions.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

L'actif net réévalué de reconstitution EPRA par action s'établit à 180,90€ à septembre 2020, en baisse de -47,90€ (-20,9%) par rapport au 31 décembre 2019, et de -16,10€ (-8,2%) par rapport au 30 juin 2020, principalement en raison de la réévaluation des investissements immobiliers et de la dépréciation des écarts d'acquisition (goodwill).

FINANCEMENT

Le coût moyen de la dette a augmenté à 1,8% (1,7% au S1), correspondant un coût moyen de 1,2% pour la dette en EUR et de 3,7% pour la dette en USD et en GBP. Le ratio d'endettement s'établit à 42,5% (41,9% pro-forma de la cession de SHiFT). La maturité moyenne de la dette du Groupe est de 8,2 années après prise en compte de la trésorerie et des lignes de crédits disponibles. Le ratio de couverture des intérêts est de 4,0x.

PERSPECTIVES POUR LE RNRPAA 2020

L'évolution de la situation sanitaire et économique et l'extrême volatilité des marchés peuvent générer ou accroître les risques et les incertitudes concernant la validité des hypothèses et estimations, sur lesquelles les prévisions et perspectives préparées par le Groupe sont fondées, et qui reflètent la situation prévalant au 15 octobre. Les prévisions et perspectives publiées par le Groupe ne sont pas des garanties de performances futures, et la situation financière actuelle du Groupe, ses résultats opérationnels et ses revenus peuvent différer significativement de ceux présentés ci-dessous.

Le Groupe avait préparé les perspectives pour 2020 sur la base de la situation au 15 octobre à partir de :

- ses résultats au 30 septembre 2020 ;
- les négociations portant sur les allègements de loyers liés aux événements des 9 premiers mois de l'année 2020, prévues d'être finalisées au T4 ;
- la prévision du taux de vacance au 31 décembre 2020 ;
- la performance des loyers nets à périmètre constant pour les centres commerciaux, prévue en baisse de -25% à -30% par rapport à 2019 (soit environ 2,0 Md€) sur une base cash, et de -18% à -23% en normes IFRS (selon la norme IFRS 16, les allègements de loyers sont considérés comme une modification du bail et doivent être étalés sur la durée restante du bail) ;
- les résultats de la division C&E avec l'arrêt quasi complet des activités dû à la COVID-19 ;
- l'effet en année pleine des liquidités supplémentaires levées par URW en réponse à la pandémie ; et
- les 138 437 274 actions (nombre moyen pondéré) en circulation en 2020, avant émission de nouvelles actions dans le cadre de l'augmentation de capital de 3,5 Md€ proposée.

Les hypothèses ci-dessus auraient conduit à un résultat net récurrent pour le Groupe compris entre 1 000 M€ et 1 080 M€, et à un RNRPAA pour 2020 entre 7,50€ et 7,80€, soit une baisse comprise entre -37% et -40% par rapport au RNRPAA de 2019 de 12,37€.

La diminution du RNRPAA de 4,57€ à 4,87€ par rapport à 2019 comprenait entre autres :

- -0,53€ pour les activités C&E en raison de la fermeture effective des sites durant les 9 derniers mois de l'année ;
- -0,44€ en raison de la fin de la capitalisation des honoraires internes de commercialisation ;
- -0,47€ dus aux cessions de 2019 et 2020 ; et
- -0,35€ d'augmentation des frais financiers.

L'impact en cash sur le RNRPAA 2020 des allègements de loyers est estimé à -1,25€.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Toutefois, depuis la préparation de ces prévisions, les autorités publiques en Europe ont imposé de nouveaux confinements et diverses autres restrictions pour lutter contre la propagation de la COVID-19. Ceci pourrait conduire le Groupe à devoir octroyer des allègements de loyers supplémentaires, comme durant le S1. En conséquence, la prévision de résultat net récurrent pour l'année pleine a été ajustée de 40 M€ et le RNRPAA 2020 de 30 centimes, soit une fourchette de 7,20€ à 7,80€.

Une augmentation du nombre d'actions en circulation, suite à l'augmentation de capital devant être approuvée par l'AGE du 10 novembre 2020, viendrait diminuer le RNRPAA par rapport à la prévision fournie ci-dessus.

Loyers nets à périmètre constant 2021 pour les centres commerciaux

Le Groupe prévoit que les loyers nets 2021 à périmètre constant pour les centres commerciaux, qui incluent l'impact négatif de l'étalement des allègements de loyers octroyés en 2020, seront globalement stables par rapport à la prévision pour 2020.

En cash, en excluant l'étalement de ces allègements de loyers, les loyers nets à périmètre constant pour les centres commerciaux devraient croître de +10% à +20% en 2021 par rapport à la prévision pour 2020.

A partir de la prévision ci-dessus, les loyers nets à périmètre constant de 2021 pour les centres commerciaux s'élèveraient, tant en normes IFRS qu'en cash, à un niveau compris entre 80% et 90% du montant d'environ 2 Md€ de 2019.

DIVIDENDE

Tout dividende pour 2020 soumis au vote en Assemblée générale dépendra de l'activité du Groupe, de ses résultats et des perspectives décrites ci-dessus, et sera versé après l'Assemblée générale.

Conformément au plan RESET, le Groupe prévoit de réaliser 1 Md€ d'économies sur les dividendes versés en numéraire en 2021 et 2022 par rapport aux 750 M€ versés en 2020 au titre de l'année 2019.

Par conséquent, si un dividende devait être soumis au vote de l'Assemblée générale pour 2020, le Groupe proposerait aux actionnaires une option en vue de percevoir le dividende en actions, afin de plafonner à 250 M€ le montant maximal du versement en numéraire.

SYNTHESE DES RECOMMANDATIONS DES PROXY ADVISORS EN VUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 10 NOVEMBRE 2020

Un tableau de synthèse des recommandations des proxy advisors est disponible dans l'annexe 2 du communiqué de presse du Groupe en anglais, téléchargeable sur urw.com.

CALENDRIER

Les principales dates du calendrier financier du Groupe sont les suivantes :

10 novembre 2020 : AGE d'Unibail-Rodamco-Westfield SE

10 février 2021: résultats financiers 2020

12 mai 2021 : Assemblée générale d'Unibail-Rodamco-Westfield SE



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Le rapport financier, incluant les notes relatives aux comptes consolidés, ainsi que le rapport des auditeurs sont disponibles dans la section « Documents financiers » du site Internet d'URW : [https://www.urw.com/fr-fr/investisseurs/information-financi%C3%A8re/documents-financiers](https://www.urw.com/fr/fr/investisseurs/information-financi%C3%A8re/documents-financiers)

CALENDRIER FINANCIER

Prochains rendez-vous financiers:

10 novembre 2020 : Assemblée Générale Extraordinaire Unibail-Rodamco-Westfield SE

10 février 2021 : résultats annuels 2020

12 mai 2021 : Assemblée Générale Unibail-Rodamco-Westfield SE

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Relations investisseurs

Samuel Warwood

Maarten Otte

+33 1 76 77 58 02

Maarten.Otte@urw.com

Relations média

Céline van Steenbrugghe

+33 6 46 38 48 25

Celine.vansteenbrugghe@urw.com

Cette note d'information est une traduction libre du communiqué de presse du Groupe en anglais, seul document faisant foi.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

A propos d'Unibail-Rodamco-Westfield

Unibail-Rodamco-Westfield est le premier créateur et opérateur global de centres de shopping de destination, avec un portefeuille valorisé à 58,3 Md€ au 30 septembre 2020, dont 86% en commerce, 7% en bureaux, 5% en sites de congrès & expositions et 2% en services. Aujourd'hui, le Groupe possède 89 centres de shopping, incluant 55 « flagships » dans les villes les plus dynamiques d'Europe et des Etats-Unis. Les centres du Groupe accueillent chaque année 1,2 milliard de visites. Présent sur 2 continents et dans 12 pays, Unibail-Rodamco-Westfield propose une plateforme unique pour les enseignes et les événements des marques, et offre aux clients une expérience exceptionnelle et sans cesse renouvelée.

Grâce à ses 3 400 employés et à une expérience et un savoir-faire inégalés, Unibail-Rodamco-Westfield est en position idéale pour générer de la valeur et développer des projets d'envergure internationale.

Unibail-Rodamco-Westfield se distingue par sa stratégie « *Better Places 2030* », qui a pour ambition de créer des lieux conformes aux plus hauts standards environnementaux et de contribuer ainsi à des villes meilleures.

Les actions jumelées d'Unibail-Rodamco-Westfield sont cotées sur Euronext Amsterdam et Euronext Paris (symbole Euronext : URW). Une cotation secondaire a été établie en Australie par l'intermédiaire de *Chess Depositary Interests*. Le Groupe bénéficie d'une notation A- par Standard & Poor's et d'une notation Baa1 par Moody's.

Pour plus d'informations, consultez www.urw.com

Visitez notre bibliothèque média sur <https://mediacentre.urw.com>

Suivez les actualités du Groupe sur Twitter [@urw_group](https://twitter.com/urw_group), LinkedIn [@Unibail-Rodamco-Westfield](https://www.linkedin.com/company/unibail-rodamco-westfield) and Instagram [@urw_group](https://www.instagram.com/urw_group)