

Note d'information relative aux résultats annuels 2021 du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD PUBLIE SES RESULTATS POUR L'EXERCICE 2021

Résultat Net Récurrent Ajusté par action de 6,91 €, supérieur aux prévisions grâce à un meilleur recouvrement des loyers et à une croissance des loyers variables

Reprise continue de l'activité au second semestre, avec un chiffre d'affaires des commerçants s'approchant des niveaux pré-crise

Une stratégie locative proactive tout au long de la pandémie protégeant les valeurs locatives à long terme et contribuant à la croissance des loyers variables (+30 % par rapport 2019)

Réduction significative du taux de vacance sur l'ensemble des marchés, attestant d'une demande soutenue des commerçants pour les centres de destination d'URW

Poursuite de la mise en œuvre du plan global de désendettement - réduction de la dette nette pro-forma IFRS de 2,2 milliards d'euros grâce aux cessions en Europe et à la rationalisation du portefeuille de centres régionaux aux Etats-Unis

Prévision 2022 de RNRPAA (résultat net récurrent par action ajusté) comprise entre 8,20 € et 8,40 €¹

Bilan de l'année 2021 :

- 2 399 baux signés, +60 % par rapport à 2020 et +2 % par rapport à 2019, avec une augmentation du loyer minimum garanti (LMG) de +1,8 % sur les baux de longue durée (>36 mois) et une proportion croissante de ces baux au S2, 55 % des baux contre 44 % au S1
- Taux de recouvrement des loyers de 88 % (contre 80 % pour l'exercice 2020 et 73 % pour le S1-2021), avec un taux de 86 % pour l'Europe continentale, 90 % pour le Royaume-Uni et 91 % pour les États-Unis
- Les chiffres d'affaires des commerçants continuent de dépasser les niveaux de fréquentation, atteignant au second semestre 93 % des niveaux du S2-2019, dont 92 % en Europe continentale, 83 % au Royaume-Uni et 100 % aux États-Unis
- Amélioration de 190 points de base du taux de vacance au S2 : 7,0 % pour le Groupe (S1-2021 : 8,9 %) ; 4,0 % en Europe continentale (S1-2021 : 5,0 %) ; 10,6 % au Royaume-Uni (S1-2021 : 12,2 %) ; et 11,0 % aux États-Unis (S1-2021 : 14,0 %)
- Succès des livraisons de Westfield Mall of the Netherlands (Pays-Bas), du Fashion Pavilion à Westfield La Maquinista (Espagne) et de l'hôtel Pullman Montparnasse (France)
- Lancement du projet de développement de la Tour Triangle (France) en partenariat avec AXA IM Alts

¹ En l'absence de réintroduction de restrictions majeures liées à la COVID-19.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

- 2,5 milliards d'euros de cessions, sur un objectif à fin 2022 de 4,0 milliards d'euros pour les actifs européens, ont été signées ou finalisées avec une prime par rapport aux dernières valeurs d'expertise, incluant la cession de Solna Centrum (Suède) ainsi qu'une participation de 45 % dans Westfield Carré Sénart (France)
- Besoins de refinancement pour les 36 prochains mois couverts par avec 12,1 milliards d'euros de trésorerie et de lignes de crédit disponibles
- Diminution de la dette financière nette en IFRS pro-forma 2021 de 2,2 milliards d'euros à 22,1 milliards d'euros
- Ratio d'endettement en IFRS en baisse de 140 points de 44,7% à 43,3 %, et à 42,5 % pro-forma du produit des cessions signées
- Prévision 2022 de RNRPAA comprise entre 8,20 € et 8,40 €²

Commentant les résultats, Jean-Marie Tritant, **Président du Directoire**, a déclaré :

« Nos performances opérationnelles au cours des 12 derniers mois, réalisées dans un contexte de COVID-19 extrêmement difficile, nous rendent très confiants pour l'année 2022. Nous observons une forte reprise des chiffres d'affaires des commerçants, qui avoisinent désormais les niveaux antérieurs à la crise de la COVID-19. La valeur des actifs s'est stabilisée et les taux d'occupation se sont nettement améliorés. Notre stratégie locative, à la fois pragmatique et proactive, a permis d'obtenir des résultats probants, avec notamment une hausse des loyers pour les baux de longue durée, et permet à URW de profiter davantage de l'amélioration continue des conditions de marché, comme l'illustre la croissance significative des loyers variables en 2021.

Nous avons réalisé des progrès importants en matière de désendettement. En Europe, nous avons désormais atteint 62 % de notre objectif de cessions de 4 milliards d'euros. La rationalisation du portefeuille américain d'actifs régionaux a également contribué à la réduction de la dette nette en IFRS de 1,6 milliards d'euros et à la réduction nette de 140 points de base de notre ratio d'endettement à la fin de l'année. Nous progressons dans la mise en œuvre de notre plan visant à réduire radicalement notre exposition financière aux États-Unis courant 2022/2023, comme annoncé.

Nous continuons de bénéficier d'un accès favorable aux marchés de la dette et disposons de plus de 36 mois de liquidités. Nous maintenons un contrôle strict des investissements et des coûts, tout en continuant de développer de nouveaux actifs, en s'associant avec des partenaires, qui nous permettent d'optimiser notre allocation de capital et créent de nouvelles sources de revenus. Parmi ces actifs figure notre projet de bureaux de la tour Triangle à Paris, en partenariat avec AXA IM Alts, dont la construction a commencé.

Je tiens à saluer l'engagement, la persévérance et le travail de nos équipes au cours de ces 12 derniers mois. Grâce à leurs efforts, URW est en bonne position pour générer une forte croissance en 2022 et au-delà, alors que l'incertitude liée à la pandémie s'estompe et que les conditions opérationnelles continuent de s'améliorer.

Sur la base de la performance positive des chiffres d'affaires des commerçants, de l'activité locative soutenue et de la réduction de la vacance, nous prévoyons un RNRPAA 2022 compris entre 8,20 € et 8,40 €, en l'absence de réintroduction de restrictions majeures liées à la COVID-19. »

² En l'absence de réintroduction de restrictions majeures liées à la COVID-19.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

	EXERCICE 2021	EXERCICE 2020	Evolution	Evolution à périmètre constant ³
Loyers nets (en M€)	1 724	1 790	-3,7 %	-1,6 %⁴
Centres commerciaux	1 632	1 699	-3,9 %	-1,2 % ⁵
Bureaux & Autres	60	86	-29,7 %	-6,6 %
Congrès & Expositions	32	6	n.m.	n.m.
Résultat net récurrent (en M€)	1 005	1 057	-4,9 %	
RNRPA (en €)	7,26	7,63	-4,9 %	
RNRPAA (en €)	6,91	7,28	-5,2 %	
	31/12/2021	31/12/2020	Evolution	Evolution à périmètre constant
Valeur du patrimoine en proportionnelle (en M€)	54 473	56 314	-3,3 %	-4,1 %
Valeur Nette de Reconstitution EPRA (en € par action)	159,60	166,80	-4,3 %	

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

³ Loyers nets à périmètre constant : loyers nets excluant pour les périodes analysées les acquisitions, cessions, transferts vers ou en provenance des actifs en développement (extensions, nouveaux actifs ou rénovation d'un actif dont les travaux entraînent un arrêt de l'exploitation) et tout autre changement donnant lieu à des évolutions de surfaces et d'écarts de change.

⁴ Aéroports inclus.

⁵ Hors aéroports.