

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE

Société Européenne
7, place du Chancelier Adenauer
75016 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense
S.A.S. au capital de € 2 188 160
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG Audit
Tour First - TSA 14444
92037 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE

Société Européenne

7, place du Chancelier Adenauer

75016 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Directoire le 10 février 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des titres de participation et créances rattachées

Risque identifié :

Au 31 décembre 2019, Unibail-Rodamco-Westfield SE détient des titres de participation et des créances rattachées dont la valeur brute s'élève respectivement à 19 849 M€ et 13 112 M€, dépréciées à hauteur de 2 515 M€. La valeur nette des titres de participation et des créances rattachées représente au total 78% de l'actif.

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

Comme indiqué dans la note 1.2.3. de l'annexe aux comptes annuels, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure au coût d'acquisition augmenté des malis éventuels affectés aux dits titres.

La valeur d'utilité prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions du marché immobilier et leur taux de rendement. La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de leurs activités. Elle inclut enfin la quote-part d'écart d'acquisition qui leur est, le cas échéant, allouée dans les comptes consolidés du Groupe.

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

Notre réponse :

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

Concernant les plus-values latentes sur les actifs, nous avons examiné la concordance entre la juste valeur des actifs sous-jacents retenue, et celle issue des rapports d'expertise. Nos procédures sur la juste valeur des actifs sous-jacents ont principalement consisté à :

- Prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs mis en place par la direction ;
- Examiner les procédures mises en œuvre par la direction pour déterminer la valeur recouvrable des groupes d'UGT et des immobilisations incorporelles ;
- Tenir des réunions avec les experts externes en présence de nos spécialistes en évaluation, avec au cours desquelles les valorisations des actifs et les paramètres clés retenus ont fait l'objet d'une analyse critique ;
- Sur la base d'échantillons, nous avons examiné la cohérence des loyers et des dépenses de travaux utilisés par les experts indépendants pour évaluer les immeubles de placement avec les contrats de location et les budgets ;
- Apprécier les hypothèses clés utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles, notamment les taux d'actualisation et les taux de croissance à long terme en mettant en cause leur cohérence et en les confrontant aux informations de marché.

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

Comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés

Risque identifié :

Au 31 décembre 2019, la dette financière d'Unibail-Rodamco-Westfield SE s'élève à 21 072 M€, détaillée dans la note 15 « Emprunts et dettes financières » de l'annexe aux comptes annuels.

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

Le note 1.3.2 de l'annexe aux comptes annuels expose les principes comptables retenus par la société pour comptabiliser les instruments financiers dérivés et précise notamment qu'ils sont comptabilisés en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Durant l'exercice, Unibail-Rodamco-Westfield SE a restructuré une partie de son portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture comme décrit en note 2.1 « Principaux événements de l'année » de l'annexe aux comptes annuels. Les notes 6 et 24 précisent les effets dans les comptes de cette restructuration.

La comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés est considérée comme un point clé de l'audit, compte tenu de l'importance des soldes dans les comptes annuels et de la complexité des écritures liées à la comptabilisation des instruments financiers dérivés.

Notre réponse :

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

Nous avons analysé un échantillon représentatif de contrats d'emprunts afin de prendre connaissance de leurs termes et conditions. Nous avons ainsi examiné les caractéristiques de ces emprunts dans les comptes annuels et nous avons mené des procédures analytiques sur les charges financières.

Nous avons, par sondages, effectué des procédures de confirmation directe auprès de contreparties bancaires, pour confirmer la valeur comptable des dettes financières.

Nous avons effectué des procédures de confirmation directe de contreparties d'un échantillon représentatif d'instruments financiers dérivés et avons mis en œuvre des procédures pour examiner l'exhaustivité des positions relatives aux dérivés présentées en engagements hors bilan. Nous avons mené des procédures analytiques sur les charges et produits financiers relatifs aux instruments financiers dérivés.

Nous avons examiné le portefeuille d'instruments financiers dérivés de la société et avons analysé leur correct classement (couverture ou position ouverte isolée).

De plus, nous avons examiné le caractère approprié des informations données dans les notes annexes aux comptes annuels en ce qui concerne la dette financière et les instruments financiers dérivés.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire arrêté le 10 février 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD par votre assemblée générale du 27 avril 2011 pour le cabinet Deloitte & Associés et du 13 mai 1975 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2019, Deloitte & Associés était dans la quinzième année de sa mission sans interruption, compte tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues antérieurement, et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la quarante-cinquième année.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Rapport au comité d'audit

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

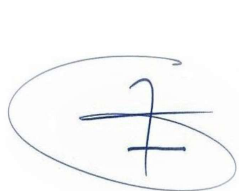
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

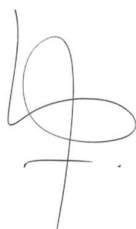
Paris-La Défense, le 24 mars 2020

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

A stylized signature in blue ink, consisting of a large loop on the left and a cross-like shape in the center.

Emmanuel GADRET

A stylized signature in blue ink, featuring a large loop at the top and a vertical stroke at the bottom.

Emmanuel PROUDHON

Ernst & Young Audit

A stylized signature in blue ink, with a large 'J' at the beginning and a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Yves JEGOUREL

5.3 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

5.3.1 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE

(K€)	Notes	2019	2018
Chiffre d'affaires		185 524	164 797
Reprises sur amortissements, dépréciations et transferts de charges		27 750	22 179
Autres produits		2 008	6 750
Total des produits d'exploitation	21	215 282	193 726
Autres achats et charges externes		145 934	127 151
Impôts, taxes et versements assimilés		4 222	5 199
Salaires et traitements		2 061	(2 834)
Charges sociales		2 584	478
Dotations d'exploitation aux amortissements sur immobilisations		42 618	51 045
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur immobilisations		5 094	0
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		570	328
Dotations d'exploitation aux provisions		2 443	5 977
Autres charges d'exploitation		4 859	3 297
Total des charges d'exploitation	22	210 385	190 641
1- RÉSULTAT D'EXPLOITATION		4 897	3 085
Produits financiers de participations	23.1	1 293 005	2 224 320
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	23.2	349 698	292 616
Autres intérêts et produits assimilés	23.3	287 992	192 105
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		317 132	15 028
Différences positives de change		28 560	27 877
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		70	0
Total des produits financiers	23	2 276 457	2 751 946
Dotations financières aux amortissements et dépréciations	24.1	1 684 292	1 235 126
Intérêts et charges assimilées	24.2	646 799	511 668
Différences négatives de change	24.3	27 128	9 174
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		102	390
Total des charges financières	24	2 358 321	1 756 358
2- RÉSULTAT FINANCIER		(81 864)	995 588
3- RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		(76 967)	998 673
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		58	49
Produits exceptionnels sur opérations en capital		936 924	855 867
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		2 470	0
Total des produits exceptionnels		939 452	855 916
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 597	78
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		904 446	389 080
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		2 980	7 936
Total des charges exceptionnelles		909 023	397 094
4- RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	25	30 429	458 822
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		3	2
Impôts sur les bénéfices	26	(115)	0
Total des produits		3 431 191	3 801 588
Total des charges		3 477 617	2 344 095
5- RÉSULTAT NET		(46 426)	1 457 493
Nombre moyen d'actions (non dilué)		138 350 731	122 405 156
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PAR ACTION (NON DILUÉ) (€)		(0,34)	11,91
Nombre moyen d'actions (dilué)		140 466 405	126 031 428
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PAR ACTION (DILUÉ) (€)		(0,33)	11,56

5.3.2 BILAN AU 31 DÉCEMBRE

ACTIF

(K€)	Notes	Brut 31/12/2019	Amortissements- Dépréciations	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018
Immobilisations incorporelles	3	285	285	0	0
Immobilisations corporelles	3	1 407 255	290 736	1 116 519	1 220 111
Immobilisations financières		32 961 707 ⁽¹⁾	2 515 354	30 446 353	29 864 682
Participations	4	19 849 098	2 515 354	17 333 744	17 692 989
Autres titres immobilisés	5	32 838	0	32 838	32 838
Prêts	5	13 079 765	0	13 079 765	12 138 849
Autres immobilisations financières	5	6	0	6	6
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		34 369 247	2 806 375	31 562 872	31 084 793
Avances et acomptes		3 420	0	3 420	1 575
Créances	6	6 738 216 ⁽²⁾	782	6 737 434	5 745 742
Clients et comptes rattachés		45 089	632	44 457	17 131
Autres créances		6 285 227	150	6 285 077	5 300 529
Différence d'évaluation sur dérivés		407 900	0	407 900	428 082
Trésorerie et instruments financiers	7	293 680	0	293 680	190 341
Charges constatées d'avance	8	330	0	330	89
TOTAL ACTIF CIRCULANT		7 035 646	782	7 034 864	5 937 747
Charges à répartir	9	143 968	0	143 968	113 409
Écart de conversion actif	10	154 457	0	154 457	156 131
TOTAL GÉNÉRAL		41 703 318	2 807 157	38 896 161	37 292 080

(1) Montant brut des immobilisations financières à moins d'un an (K€) : 1 278 913.

(2) Montant brut des créances à moins d'un an (K€) : 6 456 409.

PASSIF

(K€)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres	12	15 192 371	16 722 236
Capital social		691 893	691 443
Primes d'émission, de fusion, d'apport		13 478 187	13 471 022
Réserve légale		69 144	49 928
Autres réserves		27 314	27 314
Report à nouveau		963 143	1 018 900
Résultat de l'exercice		(46 426)	1 457 493
Provisions réglementées		9 116	6 136
Autres fonds propres	13	2 000 000	2 001 132
Obligations remboursables en actions		0	1 132
Titres hybrides		2 000 000	2 000 000
Provisions pour risques et charges	14	166 254	167 991
Dettes		21 501 753 (1)	18 384 814
Emprunts obligataires convertibles	15	602 911	1 000 000
Autres emprunts obligataires	15	16 265 675	13 775 841
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	58 995	103 682
Emprunts et dettes financières divers	15	4 144 686	3 167 533
Avances et acomptes reçus		5 389	1 325
Autres dettes	16	401 969	310 101
Produits constatés d'avance	17	22 128	26 332
Écart de conversion passif	18	35 783	15 907
TOTAL GÉNÉRAL		38 896 161	37 292 080

(1) Montant des dettes à moins d'un an (K€) : 4 761 120.

États financiers au 31 décembre 2019

Comptes sociaux au 31 Décembre 2019

5.3.3 VENTILATION BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT PAR ÉTABLISSEMENT

COMPTE DE RÉSULTAT

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Chiffres d'affaires	141 985	43 539	185 524
Autres produits et transfert de charges	17 335	12 423	29 758
Total des produits d'exploitation	159 320	55 962	215 282
Total des charges d'exploitation	174 199	36 186	210 385
1- RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(14 879)	19 776	4 897
Total des produits financiers	1 734 330	542 127	2 276 457
Total des charges financières	996 953	1 361 368	2 358 321
2- RÉSULTAT FINANCIER	737 377	(819 241)	(81 864)
3- RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	722 498	(799 465)	(76 967)
Total des produits exceptionnels	708 970	230 482	939 452
Total des charges exceptionnelles	736 936	172 087	909 023
4- RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(27 966)	58 395	30 429
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	3	0	3
Impôts sur les sociétés	0	(115)	(115)
Total des produits	2 602 620	828 571	3 431 191
Total des charges	1 908 091	1 569 526	3 477 617
5- RÉSULTAT NET	694 529	(740 955)	(46 426)

ACTIF

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	588 054	528 465	1 116 519
Immobilisations financières	21 012 622	9 433 731	30 446 353
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	21 600 676	9 962 196	31 562 872
Avances et acomptes	3 420	0	3 420
Créances	5 073 388	1 664 046	6 737 434
Trésorerie	293 096	584	293 680
Charges constatées d'avance	330	0	330
TOTAL ACTIF CIRCULANT	5 370 234	1 664 630	7 034 864
Charges à répartir	143 968	0	143 968
Écart de conversion actif	153 884	573	154 457
TOTAL GÉNÉRAL	27 268 762	11 627 399	38 896 161

PASSIF

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Capitaux propres	15 933 326	(740 955)	15 192 371
Autres fonds propres	2 000 000	0	2 000 000
Provisions	165 681	573	166 254
Dettes	20 879 343	622 410	21 501 753
Écart de conversion passif	35 783	0	35 783
TOTAL GÉNÉRAL	39 014 133	(117 972)	38 896 161

5.4 NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

NOTE 1	RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	344	NOTE 22	CHARGES D'EXPLOITATION	364
1.1	Application des conventions comptables	344	22.1	Autres achats et charges externes	364
1.2	Méthodes d'évaluation	344	22.2	Impôts et taxes	364
1.3	Autres principes comptables	345	22.3	Frais de personnel	364
NOTE 2	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	346	22.4	Dotations aux amortissements	365
2.1	Principaux événements 2019	346	22.5	Dotations aux dépréciations et provisions	365
2.2	Principaux événements 2018	347	22.6	Autres charges d'exploitation	365
NOTE 3	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	347	NOTE 23	PRODUITS FINANCIERS	365
NOTE 4	PARTICIPATIONS FINANCIÈRES	348	23.1	Produits financiers de participation	365
NOTE 5	PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	352	23.2	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	366
NOTE 6	CRÉANCES	352	23.3	Autres intérêts et produits assimilés	366
NOTE 7	TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME	353	23.4	Reprises sur dépréciations et transfert de charges	366
NOTE 8	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	353	23.5	Différences positives de change	367
NOTE 9	CHARGES À RÉPARTIR	353	NOTE 24	CHARGES FINANCIÈRES	367
NOTE 10	ÉCART DE CONVERSION ACTIF	354	24.1	Dotations financières	367
NOTE 11	PRODUITS À RECEVOIR	354	24.2	Intérêts et charges assimilés	367
NOTE 12	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019	355	24.3	Différences négatives de change	368
NOTE 13	AUTRES FONDS PROPRES	356	NOTE 25	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	368
NOTE 14	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	356	NOTE 26	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	368
NOTE 15	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	357	NOTE 27	ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES	369
NOTE 16	AUTRES DETTES	360	NOTE 28	ENGAGEMENTS HORS BILAN	370
NOTE 17	PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	361	28.1	Instruments financiers	370
NOTE 18	ÉCART DE CONVERSION PASSIF	361	28.2	Autres engagements reçus et donnés	372
NOTE 19	CHARGES À PAYER	361	NOTE 29	OPTIONS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL ET ACTIONS DE PERFORMANCE	373
NOTE 20	ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	362	NOTE 30	AUTRES INFORMATIONS	374
NOTE 21	PRODUITS D'EXPLOITATION	363	30.1	Événements postérieurs à la clôture	374
21.1	Chiffre d'affaires	363	30.2	Titres de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE, détenus par des tiers qui font l'objet de nantissements	374
21.2	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transfert de charges	363	30.3	Rémunération du Conseil de Surveillance	374
21.3	Autres produits	363	30.4	Reprises sur dépréciations et transfert de charges	374
			30.5	Effectif 2019	374
			30.6	Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes de direction	374

Unibail-Rodamco-Westfield 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 au régime SIIC à effet du 1^{er} janvier 2003. Unibail-Rodamco-Westfield SE a un établissement stable situé aux Pays-Bas depuis 2007.

NOTE 1. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1.1 APPLICATION DES CONVENTIONS COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du Plan Comptable Général (PCG) et du Code de commerce.

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

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

1.2 MÉTHODES D'ÉVALUATION :

Les immobilisations sont comptabilisées à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

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

1.2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

VALEUR BRUTE

Les éléments incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient. Ils sont principalement composés de fonds de commerce.

DÉPRÉCIATION

Les amortissements pour dépréciation ramènent la valeur comptable à la valeur actuelle si elle est inférieure, la valeur actuelle étant appréciée notamment en fonction de critères de rentabilité.

1.2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

VALEUR BRUTE

Depuis le 1^{er} janvier 2005, elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires) réparti en quatre composants. Pour les actifs acquis ou construits entre 1997 et 2004, elle inclut également les frais financiers de la période de construction.

AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS ET AGENCEMENTS

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

BUREAUX & AUTRES

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

CENTRES COMMERCIAUX

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

CONGRÈS & EXPOSITIONS

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

Pour l'ensemble immobilier du CNIT comprenant les trois secteurs d'activités « Bureaux & Autres », « Centres Commerciaux » et « Congrès & Expositions », les durées d'amortissement du secteur « Bureaux et Autres » 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.

1.2.3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, conformément au Règlement de l'ANC 2015-06, les malis de fusion ou confusion affectés à des titres de participation sont inclus dans cette rubrique.

Les titres de participation sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que l'entité accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquiescer.

La valeur d'utilité prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions du marché immobilier et leur taux de rendement. La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de ces activités. Elle inclut enfin la quote-part d'écart d'acquisition qui leur est allouée dans les comptes consolidés du Groupe.

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

1.2.4 FRAIS D'ACQUISITION ET DROITS DE MUTATION

A compter du 1^{er} janvier 2018, la société a retenu l'option de rattacher les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes au coût d'acquisition des immobilisations corporelles, incorporelles et financières. Pour les immobilisations corporelles et incorporelles, ces frais et droits sont répartis à due concurrence sur les différents composants constituant l'immobilisation et amortis sur la durée de vie desdits composants.

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, et 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.

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.

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.

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.

1.2.9 PRODUITS LOCATIFS

CALCUL DES LOYERS VARIABLES

Lorsque les loyers variables facturés sont supérieurs aux loyers variables estimés, une provision est constituée.

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 significatifs.

1.2.10 OPÉRATIONS EN DEVISES

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur en euros à la date de comptabilisation. Les dettes et créances en devises sont converties en euros et comptabilisées au bilan sur la base du cours de change à la clôture. Les écarts constatés sont comptabilisés en écarts de conversion actif ou passif.

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

Dans le cas où une couverture parfaite et symétrique est mise en place dès l'émission d'opérations en devises (mise en place d'un swap de devises portant sur le même montant que l'opération en devises couverte et ayant les mêmes dates d'émissions et d'échéance que l'opération couverte), les opérations sont comptabilisées au cours garanti par la couverture. Les éventuels écarts de change sont comptabilisés immédiatement en résultat.

1.3 AUTRES PRINCIPES COMPTABLES

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.

1.3.2 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

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

Les primes payées à la signature d'un contrat sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et 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.

Quand il s'agit d'opérations de couverture :

- lorsque les instruments financiers à terme sont restructurés avec la contrepartie initiale ou cassés et que de nouveaux instruments sont souscrits auprès d'une nouvelle contrepartie, les soultes de cassage sont enregistrées dans les comptes transitoires d'évaluations sur instruments de trésorerie prévus par le PCG ; les soultes de mise en place sont considérées comme des instruments de trésorerie. Les résultats latents et réalisés liés à ces instruments de couverture sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert.

Quand il s'agit de positions isolées :

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

1.3.3 IMPÔTS

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

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

Unibail-Rodamco-Westfield SE a également un secteur taxable pour ses activités accessoires non SIIC et un secteur exonéré pour ses activités résiduelles de crédit-bail immobilier.

1.3.4 ACTIONS AUTO-DÉTENUES

Les actions auto-détenues sont classées lors du rachat : soit en immobilisations financières, 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 2019, la Société ne détient pas d'actions propres.

NOTE 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2.1 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS 2019

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

- Le 28 juin 2019, l'établissement stable néerlandais d'Unibail-Rodamco-Westfield SE a cédé à Pro6 Ontwikkeling III BV une partie des bureaux de l'ensemble immobilier Zoetermeer pour un prix global de 2,2 millions d'euros puis le 31 décembre 2019 le reste de l'ensemble immobilier à une autre société du groupe pour 227,6 millions d'euros.
- Tout au long de l'exercice, le projet de rénovation de l'ensemble immobilier Boccador s'est poursuivi. La recherche de locataires pour les surfaces de commerces est toujours en cours alors que les surfaces de bureaux sont déjà louées.

ACTIVITÉ DE HOLDING

- Le 15 janvier 2019, la dissolution et absorption (TUP) de la société Société de Lancement de Magasins d'Usines à l'Usine a fait ressortir un mali de 26,2 millions d'euros enregistré en résultat exceptionnel et entièrement compensé par des reprises de provisions sur titres et de mali enregistrés en résultat financier.
- Le 3 avril 2019, la société a apporté les titres qu'elle venait d'acquérir dans URW US Services Inc et WCL Holdings Inc par voie de compensation de créances avec Westfield America Limited Partnership à sa filiale Rodamco Europe Properties BV pour un montant global de 489 millions d'euros.
- Le 15 avril 2019, la société a acquis des titres de la société WHL USA Acquisition Inc pour un montant de 1 213 millions d'euros. Le 16 avril, la Société a cédé une partie de ces mêmes titres pour un montant de 686 millions d'euros. Au 31 décembre 2019, la Société détient une participation de 25,20 % dans la filiale du Groupe WHL USA Acquisition Inc pour un montant de 527 millions d'euros.
- Le 22 décembre 2019, la dissolution et absorption (TUP) de la société SCI Ariane-Défense a fait ressortir un boni comptable de 0,8 million d'euros enregistré en résultat exceptionnel.

ACTIVITÉ DE FINANCEMENT

En 2019, Unibail-Rodamco-Westfield SE a étendu la maturité de sa dette et sécurisé des conditions de financement attractives. Unibail-Rodamco-Westfield SE a ainsi levé des fonds dans le cadre du programme EMTN (Euro Medium Term Notes) pour un montant de 3 250 millions d'euros :

- Le 27 février 2019, émission d'EMTN pour 750 millions d'euros avec une maturité de 15 ans et coupon de 0,75 % ;
- Le 27 février 2019, émission d'EMTN pour 750 millions d'euros avec une maturité de 8 ans et un coupon de 1,00 % ;
- Le 21 juin 2019, émission d'EMTN pour 500 millions d'euros avec une maturité de 2 ans et un coupon à taux variable Euribor 3 mois plus 33 points de base avec un taux plancher à 0,00 % ;
- Le 1^{er} juillet 2019, émission d'EMTN pour 500 millions d'euros avec une maturité de 30 ans et un coupon de 1,75 % ;
- Le 28 octobre 2019, émission d'EMTN pour 750 millions d'euros avec une maturité de 12 ans et un coupon de 0,875 %.

Le 1^{er} juillet 2019 suite à l'exercice du droit de remboursement anticipé des porteurs de l'ORNANE 2014, 1 378 495 ORNANE(s) 2014 ont été remboursées au pair pour un montant global de 397 millions d'euros.

Au 31 décembre 2019, le montant total des lignes de crédit bancaire disponible s'élève à 6 158 millions d'euros.

Afin de limiter l'impact des variations de taux d'intérêt et d'optimiser le coût global de sa dette à moyen et long terme, Unibail-Rodamco-Westfield SE a restructuré son portefeuille de dérivés au second semestre 2019.

La restructuration a principalement consisté à :

- annuler 3,7 milliards de *swaps* en euros de 3, 5 et 6 ans et 2,2 milliards de *swaps* en dollars américains démarrant en janvier 2020 contre le paiement d'une soultte globale de 134 millions d'euros comptabilisés à l'actif du bilan dans le compte « Différence d'évaluation sur dérivés » ;
- acquérir 11,6 milliards de *caps* en euros, 1,1 milliards de *caps* en livres sterling et 1,3 milliards de *caps* en dollars américains contre le paiement d'une prime globale de 10,7 millions d'euros. Le montant de la prime globale versée a été comptabilisée à l'actif du bilan dans le compte « Instruments de trésorerie » qui est inclus dans le poste « Disponibilités » ;
- vendre 2,5 milliards de *swaptions* de 2027 à 2030 contre une prime globale reçue de 43,9 millions d'euros. Le montant de la prime globale reçue a été comptabilisée au passif du bilan dans le compte « Autres dettes sur instruments dérivés ».

2.2 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS 2018

L'année 2018 a été principalement marquée par l'acquisition du groupe Westfield.

- Le 7 juin 2018, Unibail-Rodamco SE a finalisé l'acquisition du groupe Westfield pour un montant total de 13 342 millions d'euros par l'émission de 38 319 974 actions nouvelles à la fois d'Unibail-Rodamco SE pour un montant total de 8 197 millions d'euros (nominal et primes incluses), et de WFD Unibail-Rodamco NV pour

390,3 millions d'euros ainsi qu'un paiement en numéraire de 4 755 millions d'euros. La transaction s'est effectuée au travers de l'acquisition des trois anciennes sociétés holding du groupe Westfield basées en Australie nommées Westfield Corporation Limited (« WCL »), WFD Trust (« WFDT ») and Westfield America Trust (WAT).

- La répartition des apports en titres et numéraire était la suivante :
 - les actions de WCL ont été apportées en échange de 13 297 545 actions émises au pair, émission matérialisée par une augmentation de capital social de 66,5 millions d'euros et création d'une prime d'apport de 2 778 millions d'euros ;
 - les actions de WFDT ont été apportées en échange d'un apport en numéraire de 741,9 millions d'euros et 25 022 429 actions émises au pair, émission matérialisée par une augmentation de capital social de 125,1 millions d'euros et une prime d'apport de 5 227,5 millions d'euros ;
 - les actions de WAT ont été apportées en échange d'un apport en numéraire de 4 012,9 millions d'euros et 38 319 974 actions de classe A de la société WFD Unibail-Rodamco NV créée par Unibail-Rodamco SE pour l'acquisition de WAT.
- Le 7 juin 2018, Unibail-Rodamco SE a aussi distribué 99 962 993 titres de classe A dans WFD Unibail-Rodamco NV à ses actionnaires historiques en apportant ses propres titres dans cette société pour la réalisation du jumelage par imputation sur les primes d'apport pour 1 018,2 millions d'euros. L'attribution de ces actions a été réalisée dans le cadre des dispositions de l'article 115 2 bis du Code général des impôts.

Unibail-Rodamco-Westfield SE détient alors 100 % des actions de classe B émises par WFD Unibail-Rodamco NV ce qui représente 40,27 % du capital de la société, le reste étant détenu par les actionnaires des Actions Jumelées.

NOTE 3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

MOUVEMENTS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES BRUTES 2019

(K€)	Valeur brute des immobilisations début d'exercice	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	285				285
Immobilisations corporelles					
Terrain	454 319	1 128		(113 426)	342 021
Constructions	930 947		19 348	(137 604)	812 691
Installations générales	593				593
Autres immobilisations corporelles	327				327
Immobilisations en cours	168 197	115 073	(17 559)	(16 275)	249 436
Avances et acomptes	2 550	1 941	(1 789)	(515)	2 187
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 556 933	118 142		(267 820)	1 407 255
TOTAL GÉNÉRAL	1 557 218	118 142		(267 820)	1 407 540

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

- la cession de l'ensemble immobilier Zoetermeer par l'établissement stable néerlandais pour un montant global de 171,9 millions d'euros ;
- les travaux de restructuration de la Galerie Gaîté et de l'hôtel Pullman (projet « Boccador ») comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2019 pour 98,7 millions d'euros ;
- la mise au rebut partielle de la Galerie Gaîté pour 5,4 millions d'euros ;

- les mises en service, en décembre, sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen par l'établissement stable néerlandais pour 13,1 millions d'euros qui figuraient en immobilisations en cours fin 2018 ;
- les mises en service en août sur le projet « Boccador » pour 3,9 millions d'euros ;
- les mises en service, en septembre et en décembre, sur l'ensemble immobilier du CNIT pour 2 millions d'euros dont une partie figurait en immobilisations en cours fin 2018.

États financiers au 31 décembre 2019

Notes annexes aux comptes sociaux

VARIATIONS DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS 2019

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(K€)	Montant des amortissements début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions par apport ou cession ou reprise	Virement de poste à poste	Montant des amortissements fin d'exercice
Constructions	329 411	42 604	(87 223)		284 792
Installations générales	583	7			590
Autres immobilisations corporelles	253	7			260
TOTAL AMORTISSEMENTS	330 247	42 618	(87 223)		285 642

DÉPRÉCIATIONS SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Virement de poste à poste	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciation autres immobilisations incorporelles	285					285
Dépréciations d'immeubles	6 575	5 094	(1 440)	(5 135)		5 094
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	6 860	5 094	(1 440)	(5 135)		5 379
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	337 107	47 712	(88 663)	(5 135)		291 021

Suite à la cession de l'ensemble immobilier Zoetermeer par l'établissement néerlandais en 2019, la provision pour dépréciation qui existait à l'ouverture de l'exercice 2019 sur cet actif a été totalement reprise pour un montant de 6,6 millions d'euros. Les

dépréciations d'immeubles à l'actif du bilan au 31 décembre 2019 concernent le projet « Boccador » pour 5 millions d'euros. Les dotations et reprises ont été comptabilisées en résultat d'exploitation.

NOTE 4. PARTICIPATIONS FINANCIÈRES

TITRES DE PARTICIPATION

(K€)	Valeur brute des immobilisations début d'exercice	Augmentations par acquisition ou augmentation de capital	Diminutions par réduction de capital ou cession	Diminutions par dissolution par confusion de patrimoine ou fusion	Valeur brute des immobilisations fin d'exercice
Participations filiales du Groupe	18 242 863	1 716 049	(686 223)	(20 514)	19 252 175
Mali sur participations filiales du Groupe	607 944	0	0	(22 570)	585 374
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	11 430	0	0	0	11 430
Autres participations	119	0	0	0	119
TOTAL	18 862 356	1 716 049	(686 223)	(43 084)	19 849 098

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

- de l'augmentation de la valeur des titres de la société Rodamco Europe Properties BV pour 489 millions d'euros suite aux opérations d'apport du 3 avril 2019 ;
- de la souscription à l'augmentation du capital de la société Eiffel Levallois Commerces pour 10 millions d'euros ;
- de la souscription à l'augmentation du capital de la société Unibail-Rodamco Participations pour 2 millions d'euros ;
- de l'acquisition de titres de la société WHL USA Acquisition Inc pour un montant de 1 213 millions d'euros ;
- de la cession de titres de la société WHL USA Acquisition Inc pour un montant de 686 millions d'euros ;
- des dissolutions par confusion de patrimoine des sociétés SCI Ariane-Défense (-15 millions d'euros) et Société de Lancement de Magasins d'Usines à l'Usine (-5 millions d'euros).

DÉPRÉCIATIONS

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciations sur les participations filiales du Groupe	1 115 741	1 616 754	(255 181)	(3 605)	2 473 709
Dépréciations mali de fusion sur titres	53 620	10 589	0	(22 570)	41 639
Dépréciation sur titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0
Dépréciation sur les autres participations	6	0	0	0	6
TOTAL	1 169 367	1 627 343	(255 181)	(26 175)	2 515 354

Au 31 décembre 2019, la Société a enregistré des provisions sur les titres et mali suivants :

- Unibail-Rodamco TH BV : 1 350,5 millions d'euros ;
- Westfield Corporation Limited : 259,4 millions d'euros ;
- Unibail-Rodamco SIF France : 14,5 millions d'euros ;
- Sistemas Edgerton II SL : 1,7 millions d'euros ;
- SA Crossroads Property Investors : 0,7 million d'euros ;
- GPI : 0,3 million d'euros ;
- Proyectos Inmobiliarios Time Blue SL : 0,2 million d'euros.

Par ailleurs, elle a repris :

- 241,5 millions d'euros sur sa participation dans la société Rodamco Europe Properties BV ;
- 8,8 millions d'euros sur sa participation dans la société Unibail-Rodamco Spain SL ;
- 3,6 millions d'euros sur sa participation dans la société Société de Lancement de Magasins d'Usines à l'Usine suite à la dissolution par confusion de patrimoine de cette filiale ainsi que 22,6 millions d'euros concernant le mali affecté aux titres de la Société de Lancement de Magasins d'Usines à l'Usine ;
- 3,2 millions d'euros sur sa participation dans la société Unibail-Rodamco Real Estate SL ;
- 1,6 millions d'euros sur sa participation dans la société Global Etsy Investments SL.

États financiers au 31 décembre 2019

Notes annexes aux comptes sociaux

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

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés (M€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital affectation du résultat	Quote- part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Résultat social 2019	Dividende perçu en 2019 et remontée de résultat
1. Filiales détenues à plus de 50 %											
3BORDERS			99,90 %				6				
ACARMINA			99,90 %								
AEROVILLE			99,90 %				300	1	31	1	1
AMSOMBRA			100,00 %								
AQUABON	1		100,00 %	1		1			1	1	1
BEG INVESTISSEMENTS		1	99,98 %	4	21	25	14		3	2	2
BELWARDE1			100,00 %								
BUREAUX DE LA TOUR CREDIT LYONNAIS			99,99 %	17		17	14		3	2	2
CNIT DEVELOPPEMENT			99,90 %				84	2			
COBRAQ			100,00 %								
DORIA	6	43	90,34 %	246		246	49	400		3	
EDIFICACIONES DENHAN IV SL			100,00 %								
EIFFEL LEVALLOIS COMMERCES		1	99,90 %	10		10	300		20	1	
ESPACE EXPANSION IMMOBILIERE			99,93 %								
FETUNO			100,00 %								
FINANCIERE 5 MALESHERBES			99,98 %	118		118	66			23	23
FLOCOGNE			100,00 %								
GAITE BUREAUX			99,99 %	20		0	33			(1)	
GAITE PARKINGS		8	99,99 %	16		8	4		2	1	1
GALILEE-DEFENSE	11		99,99 %	11		11	56		7	12	12
GLOBAL ETSY INVESTMENTS SL	14	7	100,00 %	23		21			3	5	
GPI		1	100,00 %	11		9					
HIPOKAMP			99,90 %								
IMMOBILIERE LIDICE			100,00 %								
ISEULT	1	(2)	100,00 %	21		21	170				
JVCO-ROAD			100,00 %								
LEFOULLON			99,90 %						18	459	458
MADISON PROPERTIES GROUP SL			100,00 %								
MALTESE			99,98 %				43		6	4	4
MARCEAU BUSSY-SUD			99,99 %				4		2	2	2
MAVILLEROY			100,00 %								
MIBROKY			100,00 %								
MONTHERON			99,90 %				1				
NOTILIUS			99,90 %								
PROYECTOS INMOBILIARIOS KANSAR III SL	22	21	100,00 %	37		37	39		5	1	
PROYECTOS INMOBILIARIOS TIME BLUE SL		1	51,11 %	1		1					
RANDOLI			99,90 %				209		23	3	3
R.E. FRANCE FINANCING			100,00 %	7		7	896				10
RODAMCO EUROPE PROPERTIES BV	670	92	100,00 %	7 137		6 895	1 646			(15)	300
RODAMCO FRANCE	146	307	100,00 %	655	522	1 177	233		5	80	166

Sociétés (M€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat	Quote- part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Résultat social 2019	Dividende perçu en 2019 et remontée de résultat
RODAMCO PROJECT I BV			100,00 %	3		3					
SA CROSSROADS PROPERTY INVESTORS			100,00 %	1		1					
SCI LE SEXTANT			99,99 %	30		30	15		4	2	2
SCI SEPT ADENAUER			99,97 %	1		1	31		11	9	8
SCI TOUR TRIANGLE			99,91 %	2		2	21	33			
SISTEMAS EDGERTON II SL	3		100,00 %	5		3	4			(2)	
SISTEMAS INMOBILIARIOS EL ACEITUNAL SL			100,00 %								
SOCIETE DE TAYNINH	15	2	97,68 %	21		17					
SOCIETE FONCIERE IMMOBILIERE			100,00 %	4		2					
SOUTH PACIFIC REAL ESTATE SL			100,00 %								
TRINITY DEFENSE			99,90 %				266				
U&R MANAGEMENT BV			100,00 %								
UNIBAIL-RODAMCO PARTICIPATIONS		(4)	100,00 %				20				
UNIBAIL-RODAMCO REAL ESTATE SL	14	6	100,00 %	23		20	62		6	4	
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN SLU	50	1 349	100,00 %	773		773	810	1	31	104	80
UNIBAIL-RODAMCO SIF France	22	10	100,00 %	22	42	14	7			(16)	
UNIBAIL-RODAMCO SPAIN SL	48	93	100,00 %	150		141	310		28	10	
UNIBAIL-RODAMCO STEAM SL	4	485	51,11 %	210		210	204		47	51	3
UNIBAIL-RODAMCO TH BV	2 972	1 078	100,00 %	4 127		2 293				27	
UNI-COMMERCE	856	66	100,00 %	1 155		1 155	1 230	7		113	204
UNIWATER		14	100,00 %	22		22	43		4		1
UR VERSAILLES CHANTIERS			99,90 %				45		1		
UR-PHOBOS		(1)	100,00 %								
VALOREXPO			100,00 %								
VILLAGE 3 DEFENSE	2	8	100,00 %	2		2	26		3	1	1
VILLAGE 4 DEFENSE	3	5	100,00 %	3		3	32		3	1	
VILLAGE 5 DEFENSE	5	13	100,00 %	5		5	32		6	4	3
VILLAGE 6 DEFENSE	2	17	100,00 %	2		2	18		3	2	
VILLAGE 7 DEFENSE	2	8	100,00 %	3		3	12		3	2	2
VILLAGE 8 DEFENSE			100,00 %				3		1		
WESTFIELD CORPORATION LIMITED	579	580	100,00 %	2 866		2 530				(27)	
TOTAL I	5 448	4 209		17 765	585	15 835	7 358	444	280	869	1 289
2. Participations détenues entre 10 % et 50 %											
GENIEKIOSK			50,00 %	1		1					
LA ROUBINE	3		50,00 %	1		1	1				
SIAGNE NORD	5	4	22,48 %	2		2					
SP POISSY RETAIL ENTERPRISES			50,00 %			0					
WFD UNIBAIL-RODAMCO NV	116	2 214	40,26 %	957		957	2 122			(47)	
WHL USA ACQUISITIONS INC.	456	(8)	25,20 %	527		527				(77)	3
TOTAL II	580	2 210		1 488	0	1 488	2 123	0	0	(124)	3
Autres participations				11		11					1
TOTAL GENERAL	6 028	6 419		19 264	585	17 334	9 481	444	280	745	1 293

États financiers au 31 décembre 2019

Notes annexes aux comptes sociaux

NOTE 5. PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

(en milliers de devises)	Devise	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2019
Autres titres immobilisés (obligations émises par des filiales)	EUR	32 632	0	0	0	32 632
Créances rattachées aux autres titres immobilisés	EUR	206	0	0	0	206
Prêts aux filiales						
Prêts aux filiales en EUR	EUR	8 518 280	663 557	(568 511)		8 613 326
Prêts aux filiales en AUD	AUD	3 203 807		(1 579 883)		1 623 924
Prêts aux filiales en CZK	CZK	9 255 400		(236 000)		9 019 400
Prêts aux filiales en DKK	DKK	300 000	300 000	(300 000)		300 000
Prêts aux filiales en GBP	GBP	0	169 614	(148 078)		21 536
Prêts aux filiales en PLN	PLN	1 288 983				1 288 983
Prêts aux filiales en SEK	SEK	8 487 500	1 500 000			9 987 500
Prêts aux filiales en USD	USD	52 379	2 957 161	(1 106 183)		1 903 357
TOTAL PRÊTS AUX FILIALES CONTRE-VALORISÉ EN EUROS	EUR	12 066 544	3 687 885	(2 750 614)	7 252	13 011 067
Créances rattachées aux prêts	EUR	72 304	68 698	(72 304)		68 698
Autres prêts	EUR	6	0	0	0	6
TOTAL		12 171 692	3 756 583	(2 822 918)	7 252	13 112 609

Les prêts aux filiales au 31 décembre 2019 sont remboursables aux échéances suivantes :

à un an au plus :	1 192 millions d'euros
de un an à cinq ans :	7 688 millions d'euros
à plus de cinq ans :	4 131 millions d'euros
Total	13 011 millions d'euros

NOTE 6. CRÉANCES

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Groupe et associés	6 077 422	5 093 367
Différence d'évaluation sur dérivés	407 900	428 082
Produits à recevoir sur dérivés	98 686	103 502
Autres débiteurs divers	64 633	53 401
Autres créances clients	44 040	16 913
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	42 099	48 659
État, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés	1 572	1 410
Personnel et comptes rattachés	815	333
Clients douteux ou litigieux	1 049	491
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	7
TOTAL	6 738 216	5 746 165

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

Le poste « Différences d'évaluation sur dérivés » correspond aux soultes de cassage de *swaps* ou d'options sur *swaps*. Ce poste comprend le montant restant à étaler des soultes relatives à des instruments restructurés lors des exercices précédents pour un montant de 273,3 millions d'euros. Un montant complémentaire de 134,5 millions d'euros relatif aux opérations 2019 est aussi inclus dans ce poste.

Les « Autres débiteurs divers » sont relatifs essentiellement aux appels de fonds (charges locatives) encaissés des locataires.

Le poste « Autres créances clients » comprend notamment les factures à établir et le solde des franchises et paliers étalés.

DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Autres mouvements	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciations pour créances douteuses	273	570	(52)	(530)	371	632
Dépréciations sur compte courant filiale	150					150
TOTAL	423	570	(52)	(530)	371	782

NOTE 7. TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs mobilières de placement	3	3
Comptes bancaires débiteurs	177 986	76 161
Instruments de trésorerie	115 691	114 177
TOTAL	293 680	190 341

Il n'y a pas de différence entre la valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement au bilan et leur valeur de marché.
Le poste « Instruments de trésorerie » comprend essentiellement des primes de *caps* restant à étaler.

NOTE 8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Frais généraux	330	89
TOTAL	330	89

NOTE 9. CHARGES À RÉPARTIR

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	5 711	7 919
Frais sur emprunts obligataires	40 479	31 610
Frais sur emprunts obligataires convertibles	1 791	3 930
Frais sur titres hybrides	8 034	9 710
Frais sur obligations remboursables en actions	0	5
Primes d'émission sur emprunts obligataires	87 953	60 235
TOTAL	143 968	113 409

États financiers au 31 décembre 2019

Notes annexes aux comptes sociaux

NOTE 10. ÉCART DE CONVERSION ACTIF

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Prêt filiales en AUD	7 417	42 417
Prêt filiales en DKK	0	23
Prêt filiales en PLN	281	1 034
Prêt filiales en SEK	127 279	112 657
Prêt filiales en USD	10 171	0
Dettes Groupe en DKK	9	0
Dettes Groupe en GBP	8 993	0
Dettes Groupe en SEK	52	0
Dettes Groupe en USD	255	0
TOTAL	154 457	156 131

NOTE 11. PRODUITS À RECEVOIR

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations financières	68 904	72 511
Autres créances clients	25 024	12 994
Fournisseurs et comptes rattachés	3 293	1 536
États et autres collectivités	12 955	7 536
Groupe et associés	7 997	6 820
Autres créances	98 421	103 237
TOTAL	216 594	204 634

NOTE 12. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre d'actions : 138 378 605

Valeur nominale : 5 euros

(K€)	Avant répartition 31/12/2018	Affectation du résultat 2018	Mouvements 2019 ⁽¹⁾	Avant répartition 31/12/2019	Proposition d'affectation du résultat 2019 ⁽²⁾	Après répartition 31/12/2019
Capital	691 443		450	691 893		691 893
Réserves	13 548 264	19 216	7 165	13 574 645	(577 772)	12 996 873
Prime d'émission	2 635 199		7 165	2 642 364		2 642 364
Prime d'apport	10 835 822			10 835 822	(554 263)	10 281 559
Réserve légale	49 929	19 216		69 145		69 145
Autres réserves	23 509			23 509	(23 509)	0
Réserve pour conversion euro	3 805			3 805		3 805
Report à nouveau	1 018 900	(55 624)	(133)	963 143	(963 143)	0
Résultat	1 457 493	(1 457 493)	(46 426)	(46 426)	46 426	0
Provisions réglementées	6 136		2 980	9 116		9 116
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	16 722 236	(1 493 901)	(35 964)	15 192 371	(1 494 489)	13 697 882
Dividende		1 493 901			1 494 489	

(1) Les mouvements correspondent principalement aux levées d'options, à l'augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise et à l'émission d'actions gratuites.

(2) Proposition d'affectation et de distribution soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale du 15 mai 2020 sur la base de 138 378 605 actions au 31/12/2019 (K€):

- Résultat net de l'exercice	(46 426)
- Report à nouveau antérieur	963 143
- Bénéfice distribuable	916 717
- Prélèvement sur autres réserves	23 509
- Prélèvement sur les primes	554 263
- Dividende de 10,80 € par action soit	1 494 489

La répartition entre dividende et primes 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-Westfield SE au titre de l'exercice 2019 dans le cadre du régime SIIC, à savoir 858 M€, sera satisfaite par cette distribution.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

	Nombre d'actions
Au 01/01/2018	99 856 676
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Epargne Entreprise	40 388
Levées d'options	45 210
Obligations Remboursables en Actions	113
Attribution actions de performance	26 240
Augmentation de capital dans le cadre de l'acquisition de Westfield Corporation	38 319 974
Au 31/12/2018	138 288 601
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan Epargne Entreprise	47 337
Levées d'options	8 713
Obligations Remboursables en Actions	7 182
Attribution actions de performance	26 772
Au 31/12/2019	138 378 605

États financiers au 31 décembre 2019

Notes annexes aux comptes sociaux

NOTE 13. AUTRES FONDS PROPRES

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Obligations remboursables en actions	0	1 132
Titres hybrides	2 000 000	2 000 000
TOTAL	2 000 000	2 001 132

Suite à l'offre publique d'échange entre Unibail-Rodamco-Westfield SE et Rodamco Europe BV, la société Unibail-Rodamco-Westfield 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 BV.

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

En 2019, 5 757 ORAs ont été remboursées soit un total de 9 363 708 remboursements depuis l'émission. Il n'y a plus d'ORAs en circulation au 31 décembre 2019.

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

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

NOTE 14. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Provisions pour risque d'exploitation	4 033		(2 459)		1 574
Provisions pour perte change	156 131	34 103	(35 491)	(285)	154 458
Autres provisions d'exploitation	7 827	2 442	(47)		10 222
TOTAL	167 991	36 545	(37 997)	(285)	166 254

La variation du poste « Provisions pour risque d'exploitation » s'explique principalement par une reprise de provision pour risque d'un montant de 1,8 millions d'euros relative à une cession passée.

La variation du poste « Provisions pour perte de change » s'explique par des dotations de provision pour écart de conversion actif suite à la baisse des cours du dollar américain et de la couronne suédoise et des reprises de provision pour écart de conversion actif suite à la hausse du cours du dollar australien.

La variation du poste « Autres provisions d'exploitation » s'explique essentiellement par une provision pour risque filiale sur la société UR-Phobos pour un montant de 2,4 millions d'euros en raison de la baisse de la juste valeur des actifs qu'elle détient.

NOTE 15. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(K€)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	1 000 000	0	(397 089)	602 911
Dette principale	1 000 000	0	(397 089)	602 911
Intérêts courus	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires	13 775 841	3 410 551	(920 717)	16 265 675
Dette principale	13 628 932	3 250 000	(773 808)	16 105 124
Intérêts courus	146 909	160 551	(146 909)	160 551
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	103 682	6 951	(51 638)	58 995
Dette principale	100 000	0	(50 000)	50 000
Intérêts courus emprunts	1 638	1 662	(1 638)	1 662
Comptes bancaires créditeurs	2 044	5 289	0	7 333
Intérêts courus	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers	3 167 533	7 654 144	(6 676 991)	4 144 686
Dépôts et cautionnement	5 217	641	(1 072)	4 786
Autres emprunts	738 266	1 000 114	(182 069)	1 556 311
Dettes rattachées sur autres emprunts	1 502	7 159	(1 502)	7 159
Bons à moyen terme négociables	222 000	0	0	222 000
Dettes rattachées sur bons à moyen terme négociables	(300)	(394)	300	(394)
Billets de trésorerie	593 000	5 608 000	(6 071 000)	130 000
Dettes rattachées sur billets de trésorerie	0	0	0	0
Dettes rattachées sur titres hybrides	19 776	19 723	(19 776)	19 723
Comptes courants filiales	1 579 941	1 018 805	(395 183)	2 203 563
Remontées de résultats filiales	8 131	96	(6 689)	1 538
TOTAL	18 047 056	11 071 646	(8 046 435)	21 072 267

La variation du poste « Emprunts obligataires convertibles (ORNANE) » s'explique par le remboursement de 1 378 495 ORNANES 2014 pour un montant de 397 millions d'euros.

La variation du poste « Autres emprunts obligataires » s'explique par l'échéance finale de six souches obligataires pour un montant total de 773,8 millions d'euros et par des émissions obligataires sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) pour un montant global de 3 250 millions d'euros en 2019.

La variation du poste « Autres emprunts » s'explique principalement par la mise en place d'emprunts avec les sociétés du Groupe Westfield UK & Europe Finance Plc pour 819,8 millions de livres sterling (équivalents à 963,6 millions d'euros) et Westfield Corporation Limited pour 41 millions de dollars américains (équivalents à 36,5 millions d'euros) et le remboursement d'emprunts avec la société du Groupe Unibail-Rodamco Nederland Winkels BV pour un montant de 182 millions d'euros.

Au 31 décembre 2019, le poste « Comptes courants filiales » est composé de financements consentis principalement par les filiales suivantes :

- Rodamco Europe Properties BV : 526 millions d'euros ;
- Lefoullon : 458 millions d'euros ;
- Rodamco Sverige AB : 283 millions d'euros ;
- Unibail-Rodamco Polska Sp zoo : 156 millions d'euros ;
- Société du Centre Commercial de la Défense : 107 millions d'euros ;
- SCS Liegenschaftsverwertung : 106 millions d'euros ;
- SCI Propexpo : 99 millions d'euros.

Il comprend également, pour 6 millions d'euros, les crédits de TVA des sociétés membres du périmètre de consolidation de TVA. Ce montant a été remboursé en janvier 2020.

États financiers au 31 décembre 2019

Notes annexes aux comptes sociaux

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET EMTNS

Date d'émission (<i>en date de valeur</i>)	Taux	Encours au 31/12/2019 (M€)	Échéance
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
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	41	Novembre 2030
Novembre 2010	Taux fixe 3,875 %	617	Novembre 2020
Octobre 2011	Taux fixe 4,10 %	27	Octobre 2031
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	20	Novembre 2031
Mai-Septembre 2012	Taux fixe 3,196 %	425	Mai 2022
Février 2013	Taux fixe 2,375 %	418	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 %	499	Juin 2023
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	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
Juin 2014	Taux fixe 2,5 %	600	Juin 2026
Octobre 2014	Taux fixe 1,375 %	319	Octobre 2022
Avril 2015	Green Bond Taux fixe 1 %	500	Mars 2025
Avril 2015	Taux fixe 1,375 %	500	Avril 2030
Septembre 2015	Taux Euribor 3 mois + 0,81 %	50	Octobre 2024
Novembre 2015	Taux fixe 2,066 %	30	Novembre 2030
Novembre 2015	Taux fixe 3,095 % sur un nominal de 750 millions de Hong Kong dollars	90	Novembre 2025
Décembre 2015	Coupons structurés liés au Swap de/à Maturité Constante 10 ans	70	Décembre 2030
Mars 2016	Taux fixe 1,375 %	500	Mars 2026
Mars 2016	Taux Euribor 6 mois avec un taux plancher de 0,95 % et un taux plafond de 3 %	20	Mars 2027
Avril 2016	Taux fixe 1,125 %	500	Avril 2027
Avril 2016	Taux fixe 2 %	500	Avril 2036
Novembre 2016	Taux fixe 0,875 %	500	Février 2025
Novembre 2016	Taux fixe 2,74 % sur un nominal de 500 millions de Hong Kong dollars	61	Novembre 2026
Février 2017	Taux fixe 1,5 %	600	Février 2028
Mars 2017	Taux fixe 1,375 %	155	Avril 2030
Mai 2017	Taux fixe 1,5 %	500	Mai 2029
Mai 2017	Taux fixe 2,0 %	500	Mai 2037
Mai 2018	Taux fixe 0,125 %	800	Mai 2021
Mai 2018	Taux fixe 2,25 %	500	Mai 2038
Mai 2018	Taux fixe 1,875 %	900	Janvier 2031
Mai 2018	Coupons structurés liés au Swap de/à Maturité Constante 10 ans	40	Juin 2033
Mai 2018	Taux Euribor 3 mois +0,10 % avec un taux plancher de 0,00 %	500	Mai 2020
Mai 2018	Taux fixe 1,125 %	800	Septembre 2025
Novembre 2018	Taux fixe 2,00 %	100	Décembre 2033
Février 2019	Taux fixe 1,75 %	750	Février 2034
Février 2019	Taux fixe 1,00 %	750	Février 2027
Juin 2019	Taux Euribor 3 mois + 0,33 % avec un taux plancher à 0,00 %	500	Juin 2021
Juin 2019	Taux fixe 1,75 %	500	Juin 2049
Octobre 2019	Taux fixe 0,875 %	750	Mars 2032
TOTAL		16 106	

ORNANE 2015

Unibail-Rodamco-Westfield SE a émis en 2015 un total de 1 441 462 obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) à une valeur nominale unitaire de 346,87 euros (faisant ressortir une prime d'émission de 37 % par rapport au cours de référence de l'action Unibail-Rodamco-Westfield SE sur Euronext) pour un montant total de 500 millions d'euros.

Ces ORNANES sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris et ont fait l'objet d'un prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro 15-144.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'ORNANE 2015

Les obligations ne porteront pas intérêt. Les obligations seront remboursées au pair le 1^{er} janvier 2022. Elles pourront faire l'objet d'un amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco-Westfield SE à compter du 1^{er} janvier 2018, et d'un remboursement anticipé au gré des porteurs, 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-Westfield SE nouvelles et/ou existantes. La Société disposera également de la faculté de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.

L'ORNANE 2015 est prise en compte dans le calcul du résultat dilué par action à hauteur de 1 470 291 actions.

ORNANE 2014

Unibail-Rodamco-Westfield SE a émis en 2014 un total 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-Westfield SE sur Euronext) pour un montant total de 500 millions d'euros.

Ces ORNANES sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris et ont fait l'objet d'un prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro 14-296.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'ORNANE 2014

Les obligations ne porteront pas intérêt. Les obligations seront remboursées au pair le 1^{er} juillet 2021. Elles pourront faire l'objet d'un amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco-Westfield SE, et 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-Westfield SE nouvelles et/ou existantes. La Société disposera également de la faculté de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.

Au cours de l'exercice 2019, 1 378 495 ORNANES ont été remboursées pour un montant de 397 millions d'euros. Au 31 décembre 2019, le solde des ORNANES 2014 en circulation est de 357 254.

L'ORNANE 2014 est prise en compte dans le calcul du résultat dilué par action à hauteur de 442 995 actions.

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(K€)	à un an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Autres emprunts obligataires	1 377 275	4 472 874	11 018 437	16 868 586
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	0	602 911	0	602 911
Intérêts courus	0	0	0	0
Emprunts obligataires	1 216 724	3 869 963	11 018 437	16 105 124
Intérêts courus	160 551	0	0	160 551
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 995	50 000	0	58 995
Emprunts bancaires	0	50 000	0	50 000
Intérêts courus sur emprunts bancaires	1 662	0	0	1 662
Comptes bancaires créditeurs	7 333	0	0	7 333
Emprunts et dettes financières divers	3 144 571	36 499	963 616	4 144 686
Dépôts et cautionnement	4 786	0	0	4 786
Autres emprunts	556 196	36 499	963 616	1 556 311
Dettes rattachées sur autres emprunts	7 159	0	0	7 159
Bons à moyen terme négociables	222 000	0	0	222 000
Dettes rattachées sur bon à moyen terme négociable	(394)	0	0	(394)
Billets de trésorerie	130 000	0	0	130 000
Dettes rattachées sur billet de trésorerie	0	0	0	0
Dettes rattachées sur titres hybrides	19 723	0	0	19 723
Comptes courants filiales	2 203 563	0	0	2 203 563
Remontées de résultats filiales	1 538	0	0	1 538
TOTAL	4 530 841	4 559 373	11 982 053	21 072 267

États financiers au 31 décembre 2019

Notes annexes aux comptes sociaux

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES LIÉES AUX EMPRUNTS ET EMTN

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

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

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

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

Au 31 décembre 2019, le ratio d'endettement (LTV) calculé pour le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield ressort à 38,6 % (contre 37,0 % au 31 décembre 2018).

Le ratio de couverture des intérêts par l'EBE⁽¹⁾ pour le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield s'est établi à 5,7x en 2019 (contre 6,1x en 2018).

Ces ratios sont éloignés des niveaux des *covenants* bancaires du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield, en Europe, habituellement fixés à un maximum de 60 % pour le ratio d'endettement et à un minimum de 2x pour le ratio de couverture des intérêts, et reportés deux fois par an aux banques.

NOTE 16. AUTRES DETTES

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Fournisseurs et comptes rattachés	47 954	39 912
Personnel et comptes rattachés	1 701	2 069
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 514	1 533
État, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	0	0
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	10 892	8 974
État, autres collectivités : autres impôts, taxes et assimilés	175	130
Dette sur immobilisations et comptes rattachés	49 813	24 854
Autres dettes	289 920	232 629
Sur activité immobilière et clients	68 935	52 616
Sur instruments dérivés	220 372	179 576
Autres dettes diverses	613	437
TOTAL	401 969	310 101

Le poste « Dette sur immobilisations et comptes rattachés » correspond principalement aux factures à recevoir sur les travaux du projet « Boccador » pour 46 millions d'euros.

Au 31 décembre 2019, 94 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe autorisent un endettement jusqu'à 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊTS

Unibail-Rodamco-Westfield 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 suffisante. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la Société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie, et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Unibail-Rodamco-Westfield SE utilise des produits dérivés (principalement des *caps* 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 2019, la dette financière nette s'élève à 19 006 millions d'euros (hors comptes courants et hybrides). La dette financière nette nominale (hors comptes courants) s'élève à 18 837 millions d'euros. 55 % 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 partiellement couvert par des opérations de *caps* et de *swaps* de taux.

RISQUE DE CONTREPARTIE

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

(1) Ratio de couverture des intérêts = EBE des activités récurrentes / Frais financiers nets récurrents (y compris frais financiers immobilisés) où EBE des activités récurrentes = résultat opérationnel récurrent et autres revenus, moins frais généraux, excluant dépréciations et amortissements.

NOTE 17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Activité immobilière	1 630	1 626
Intérêts sur billets de trésorerie précomptés	60	216
Étalement prime d'émission sur EMTN	3 218	5 444
Étalement prime d'émission sur Ornane	742	1 114
Soulte sur dette Groupe	106	0
Commission de montage sur prêts filiales	16 372	17 932
TOTAL	22 128	26 332

NOTE 18. ÉCART DE CONVERSION PASSIF

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Prêt filiales en CZK	17 494	13 706
Prêt filiales en DKK	1	0
Prêt filiale en GBP	1 230	0
Prêt filiales en PLN	2 387	0
Prêt filiales en SEK	2 315	0
Prêt filiales en USD	12 356	0
Dette Groupe en SEK	0	591
Dette Groupe en USD	0	1 610
TOTAL	35 783	15 907

NOTE 19. CHARGES À PAYER**MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES DU BILAN**

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts et dettes financières divers	189 095	169 825
Clients et comptes rattachés	407	90
Fournisseurs et comptes rattachés	70 190	48 154
Personnel et comptes rattachés	1 405	1 771
Sécurité sociale et organismes sociaux	1 482	1 313
États et autres collectivités	1 808	1 348
Comptes courants filiales	45	26
Autres dettes	13 723	9 658
TOTAL	278 155	232 185

L'augmentation du poste « Emprunts et dettes financières divers » s'explique essentiellement par l'augmentation des intérêts courus sur les emprunts obligataires (+ 13,5 millions d'euros) et les intérêts courus sur les emprunts intra-groupe mis en place en 2019 (+ 5,7 millions d'euros).

NOTE 20. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

(K€)	Montant brut	Liquidité de l'actif Échéance	
		à un an au plus	à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Autres titres immobilisés	32 838	18 005	14 833
Prêts ⁽¹⁾	13 079 765	1 260 902	11 818 863
Autres	6	6	0
Créances de l'actif circulant			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Clients douteux ou litigieux	1 049	1 049	0
Autres créances clients	44 040	30 687	13 353
Autres			
Personnel et comptes rattachés	815	815	0
État, autres collectivités	43 671	43 671	0
Groupe et associés	6 077 422	6 077 422	0
Produits à recevoir sur dérivés	98 686	98 686	0
Différence d'évaluation sur dérivés	407 900	407 900	0
Autres débiteurs divers	64 633	64 633	0
Charges constatées d'avance			
Frais généraux	330	330	0
TOTAL	19 851 155	8 004 106	11 847 049
(1) Prêts accordés en cours d'exercice	3 695 137		
Prêts remboursés en cours d'exercice	2 750 614		

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES

(K€)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif Échéance		
		à un an au plus	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles ⁽²⁾	602 911	0	602 911	0
Autres emprunts obligataires ⁽²⁾	16 265 675	1 377 275	3 869 963	11 018 437
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	58 995	8 995	50 000	0
Emprunts et dettes financières divers ⁽²⁾	4 144 686	3 144 572	36 499	963 615
Avances et acomptes reçus	5 389	5 389	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	47 954	47 954	0	0
Dettes fiscales et sociales				
Personnel et comptes rattachés	1 701	1 701	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 514	1 514	0	0
État, autres collectivités	11 067	11 067	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	49 812	49 812	0	0
Autres dettes	289 920	104 738	73 988	111 194
Produits constatés d'avance				
Activité immobilière	1 630	1 630	0	0
Intérêts sur billets de trésorerie précomptés	60	60	0	0
Étalement prime d'émission sur EMTN	3 218	1 592	1 626	0
Étalement prime d'émission sur Orname	742	371	371	0
Soulte sur dette Groupe	106	21	80	5
Commission de montage sur prêts filiales	16 372	4 429	10 860	1 083
TOTAL	21 501 752	4 761 120	4 646 298	12 094 334
(2) Emprunts souscrits en cours d'exercice	9 858 114			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	7 473 966			

NOTE 21. PRODUITS D'EXPLOITATION**21.1 CHIFFRE D'AFFAIRES**

(K€)	2019	2018
Activité immobilière	80 930	83 034
secteur « Bureaux & Autres »	13 824	16 241
secteur « Centres Commerciaux »	57 813	57 662
secteur « Congrès & Expositions »	9 293	9 131
Autres refacturations	104 594	81 763
TOTAL	185 524	164 797

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

21.2 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS, TRANSFERT DE CHARGES

(K€)	2019	2018
Reprises sur dépréciations	7 192	1 277
Reprises provisions litiges	36	446
Reprises dépréciations clients douteux	582	487
Reprises dépréciations immeubles	6 574	344
Charges refacturées et transfert de charges	20 558	20 902
TOTAL	27 750	22 179

Les reprises pour dépréciation d'immeubles concernent l'immeuble vendu par l'Établissement stable néerlandais.

Les charges refacturées et transferts de charges 2019 se composent de :

- refacturation de charges locatives pour 14,8 millions d'euros ;
- refacturation de taxes pour 2,4 millions d'euros ;
- refacturation de travaux pour 1,7 millions d'euros ;
- refacturation de frais marketing pour 1,4 million d'euros ;
- refacturation d'honoraires de gestion pour 0,2 million d'euros.

21.3 AUTRES PRODUITS

(K€)	2019	2018
Droits d'entrée	347	345
Redevance <i>Speciality Leasing</i>	903	970
Autres produits	758	5 435
TOTAL	2 008	6 750

NOTE 22. CHARGES D'EXPLOITATION

22.1 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

(K€)	2019	2018
1-ACHATS NON STOCKÉS	654	491
2-SERVICES EXTÉRIEURS	15 666	19 009
Activité immobilière	13 868	14 677
Locations et charges locatives	10 990	12 168
Entretiens et réparations	2 700	2 327
Assurances	178	182
Frais généraux	1 798	4 332
Locations et charges locatives	237	414
Entretiens et réparations	39	638
Assurances	837	1 458
Divers	685	1 822
3-AUTRES SERVICES EXTERNES	129 614	107 651
Activité immobilière	3 169	2 905
Frais généraux	126 445	104 746
TOTAL	145 934	127 151

Le poste « Autres services externes – frais généraux » comprend notamment des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe.

22.2 IMPÔTS ET TAXES

(K€)	2019	2018
Impôts et taxes sur rémunérations	236	396
Taxes foncières et autres taxes récupérables	3 461	4 019
Autres impôts et taxes	525	784
TOTAL	4 222	5 199

22.3 FRAIS DE PERSONNEL

(K€)	2019	2018
Rémunérations	2 061	(2 834)
Charges sociales correspondantes	2 584	478
TOTAL	4 645	(2 356)

Les membres du Directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield sont rémunérés en partie par Unibail-Rodamco-Westfield SE.

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

Le montant négatif en 2018 est dû à une reprise de provision pour bonus passée en 2017 et liée à l'acquisition de Westfield Corporation. Ces bonus ont finalement été versés principalement sous forme d'attribution d'actions de performance.

22.4 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS

(K€)	2019	2018
Immobilisations corporelles	42 618	51 045
TOTAL	42 618	51 045

22.5 DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS

(K€)	2019	2018
Immobilisations	5 094	0
Actif circulant	570	328
Risques et charges	2 443	5 977
TOTAL	8 107	6 305

22.6 AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

(K€)	2019	2018
Jetons de présence	1 321	1 071
Indemnités d'évictions et de résiliations versées	650	150
Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple	2 888	2 076
TOTAL	4 859	3 297

NOTE 23. PRODUITS FINANCIERS**23.1 PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATION**

(K€)	2019	2018
Remontées de résultat filiales	514 401	347 337
Dividendes	776 340	1 874 735
Autres	2 264	2 248
TOTAL	1 293 005	2 224 320

Les remontées de résultat des sociétés transparentes concernent principalement, Lefoullon, Financière 5 Malesherbes, SCI Galilée-Défense et SCI Sept Adenauer.

Seuls les profits comptables des sociétés filiales transparentes pour lesquelles une clause de remontée automatique du résultat est prévue dans les statuts sont comptabilisés dès le 31/12 de l'année. Si la société filiale réalise des pertes, quelle que soit la clause statutaire de prise en compte du résultat, cette perte est appréhendée dès la clôture de l'exercice et comptabilisée en charges financières dans le poste « Intérêts et charges assimilées » (voir note 24.2).

Les principales distributions perçues en 2019 au titre du résultat 2018 ou de 2019 sont :

- Rodamco Europe Properties BV : 300 millions d'euros (contre 1 300 millions d'euros en 2018) ;
- Uni-Commerces : 204 millions d'euros (contre 97 millions d'euros en 2018) ;
- Rodamco France : 166 millions d'euros (contre 62 millions d'euros en 2018) ;
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 80 millions d'euros (contre 242 millions d'euros en 2018).

États financiers au 31 décembre 2019

Notes annexes aux comptes sociaux

23.2 PRODUITS DES AUTRES VALEURS MOBILIÈRES ET CRÉANCES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(K€)	2019	2018
Produits des prêts aux filiales	349 698	292 616
TOTAL	349 698	292 616

En 2019, les filiales contributrices sont principalement WFD Unibail-Rodamco NV pour 50 millions d'euros, Westfield America Trust pour 26 millions d'euros, Westfield America LP pour 26 millions d'euros, Unibail-Rodamco Polska Sp zoo pour 22 millions d'euros, Rodamco Europe France Financing pour 22 millions d'euros, Wood Sp zoo pour

22 millions d'euros, URW America Inc. pour 19 millions d'euros, Rodamco Retail Deutschland BV pour 15 millions d'euros, Calera Investments Sp zoo pour 13 millions d'euros, Unibail-Rodamco Retail Spain SL pour 12 millions d'euros et Unibail-Rodamco Spain SLU pour 11 millions d'euros.

23.3 AUTRES INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS

(K€)	2019	2018
Agios bancaires	254	281
Intérêts sur comptes courants filiales	29 271	26 125
Produits sur <i>caps</i> , <i>floors</i> et <i>swaps</i>	253 095	150 098
Étalement commission sur prêts filiales	4 962	10 171
Étalement prime sur emprunt obligataire convertible	371	371
Intérêts sur valeurs mobilières	0	(127)
Autres produits financiers	39	5 186
TOTAL	287 992	192 105

23.4 REPRISES SUR DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

(K€)	2019	2018
Reprises sur provisions écarts de change	35 776	0
Reprise provision sur filiales	281 356	15 028
TOTAL	317 132	15 028

Au cours de l'exercice 2019, des reprises de provision pour écart de conversion actif ont été enregistrées suite aux échéances finales ou anticipées de prêts en dollars australiens.

Au 31 décembre 2019, la Société a repris 241,5 millions d'euros sur sa participation dans la société Rodamco Europe Properties BV, 8,8 millions d'euros sur sa participation dans la société Unibail-Rodamco Spain SL, 3,2 millions d'euros dans sa participation dans la société Unibail-Rodamco Real Estate SL et 1,6 millions d'euros dans sa participation dans la société Global Etsy Investments SL.

Au cours de l'exercice 2019, la Société a également repris 26,2 millions d'euros sur sa participation dans la société Société de Lancement de Magasins d'Usines à l'Usine suite à la dissolution par confusion de patrimoine de cette filiale.

23.5 DIFFÉRENCES POSITIVES DE CHANGE

(K€)	2019	2018
Gain de change USD	14 474	2 880
Gain de change AUD	7 739	12 703
Gain de change GBP	3 491	1
Gain de change SEK	2 001	10 514
Gain de change CZK	742	294
Gain de change PLN	113	1 485
TOTAL	28 560	27 877

NOTE 24. CHARGES FINANCIÈRES

24.1 DOTATIONS FINANCIÈRES

(K€)	2019	2018
Amortissements		
Prime d'émission emprunts obligataires	10 049	7 825
Provisions pour risques		
Risque de change sur prêt	34 103	85 081
Dépréciations et provisions		
Sur titres de participation (dont mali)	1 627 342	1 131 941
Charges à répartir		
Frais sur emprunts	8 743	7 577
Frais sur emprunts obligataires convertibles (Ornane)	2 139	1 412
Frais sur titres hybrides	1 916	1 290
TOTAL	1 684 292	1 235 126

Au 31 décembre 2019, des provisions ont été enregistrées sur les titres des filiales (voir note 4).

24.2 INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉS

(K€)	2019	2018
Agios bancaires	6	97
Commission sur caution et crédits confirmés	8 223	9 234
Intérêts sur emprunts	26 536	14 831
Intérêts sur titre de créance négociable	(3 591)	(4 125)
Intérêts sur emprunts obligataires	261 265	250 856
Intérêts sur comptes courants	205	1 276
Intérêts sur obligations remboursables en actions	77	79
Intérêts sur titres hybrides	48 071	33 094
Charges sur <i>cap</i> , <i>floor</i> et <i>swap</i> hors Groupe	304 467	197 521
Autres charges financières	0	610
Remontées de résultat filiales	1 540	8 195
TOTAL	646 799	511 668

Le poste « Charges sur *cap*, *floor* et *swap* hors Groupe » comprend l'étalement relatif à l'exercice 2019 des soultes liées aux restructurations de *swaps* de couverture intervenues lors des exercices précédents. Le montant de cet étalement s'élève à 197 millions d'euros pour l'exercice 2019.

États financiers au 31 décembre 2019

Notes annexes aux comptes sociaux

24.3 DIFFÉRENCES NÉGATIVES DE CHANGE

(K€)	2019	2018
Perte de change USD	18 496	1 978
Perte de change GBP	7 359	0
Perte de change SEK	926	7
Perte de change AUD	156	17
Perte de change PLN	117	7 154
Perte de change DKK	54	4
Perte de change CZK	20	14
TOTAL	27 128	9 174

NOTE 25. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(K€)	2019	2018
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	58 070	1 466
Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	2 285	463 575
Plus et moins-values sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (TUP)	(25 369)	0
Provisions réglementées	(2 980)	(6 136)
Autres produits et charges exceptionnels	(1 577)	(83)
TOTAL	30 429	458 822

Au 31 décembre 2019, le poste « Plus et moins-values de cession sur actifs corporels », comprend principalement le résultat de la cession de l'ensemble immobilier Zoetermeer par l'établissement stable néerlandais pour un montant global de 57,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2019, le poste « Plus et moins-values sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (TUP) » comprend essentiellement :

- le résultat de TUP de la société Société de Lancement de Magasins d'Usines à l'Usine pour un montant de -26,2 millions d'euros ;
- et le résultat de TUP de la société SCI Ariane-Défense pour un montant de 0,8 million d'euros.

Pour rappel, au 31 décembre 2018, le poste « Plus et moins-values sur cession sur d'actifs financiers » comprenait le résultat de la cession des titres de la société Capital 8 pour un montant global de 463,6 millions d'euros.

Le poste « Provisions réglementées » comprend l'étalement des frais d'acquisition des titres Unibail-Rodamco TH BV et Westfield Corporation Limited qui ont été rattachés au coût d'acquisition de ces titres.

NOTE 26. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

(K€)	2019	2018
Impôt sur les bénéfices	(115)	0
TOTAL	(115)	0

En 2019, le montant négatif d'impôt correspond à un remboursement reçu par l'établissement stable néerlandais de la Société.

NOTE 27. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

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

Poste du bilan concerné	Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Solde au bilan avec la partie liée (K€)	Nature de la transaction
ACTIF				
Autres créances				
	3BORDERS	maison-mère ultime	5 616	compte courant non rémunéré
	BURES-PALAISEAU	maison-mère ultime	1 181	compte courant non rémunéré
	CENTRE COMMERCIAL FRANCILIA	maison-mère ultime	138 262	compte courant non rémunéré
	CNIT DEVELOPPEMENT	maison-mère ultime	83 775	compte courant non rémunéré
	FINANCIERE 5 MALESHERBES	maison-mère ultime	62 203	compte courant non rémunéré
	GAITE BUREAUX	maison-mère ultime	33 319	compte courant non rémunéré
	GAITE PARKINGS	maison-mère ultime	4 146	compte courant non rémunéré
	GALILEE-DEFENSE	maison-mère ultime	56 345	compte courant non rémunéré
	MALTESE	maison-mère ultime	43 439	compte courant non rémunéré
	MARCEAU BUSSY SUD	maison-mère ultime	4 022	compte courant non rémunéré
	MONTHERON	maison-mère ultime	1 277	compte courant non rémunéré
	NOTILIUS	maison-mère ultime	403	compte courant non rémunéré
	SCI BUREAUX DE LA TOUR CREDIT LYONNAIS	maison-mère ultime	13 807	compte courant non rémunéré
	SCI LE SEXTANT	maison-mère ultime	14 537	compte courant non rémunéré
	SCI SEPT ADENAUER	maison-mère ultime	30 867	compte courant non rémunéré
	SNC RANDOLI	maison-mère ultime	59 347	compte courant non rémunéré
	TRINITY DEFENSE	maison-mère ultime	265 888	compte courant non rémunéré
	UR VERSAILLES CHANTIERS	maison-mère ultime	44 572	compte courant non rémunéré
	VILLAGE 8 DEFENSE	maison-mère ultime	2 571	compte courant non rémunéré
	YETA	maison-mère ultime	11 893	compte courant non rémunéré
PASSIF				
Emprunts et dettes financières divers				
	ACARMINA	maison-mère ultime	0	compte courant non rémunéré
	AEROVILLE	maison-mère ultime	30 776	compte courant non rémunéré
	AMSOMBRA	maison-mère ultime	19	compte courant non rémunéré
	COBRAQ	maison-mère ultime	19	compte courant non rémunéré
	FETUNO	maison-mère ultime	19	compte courant non rémunéré
	FLOCOGNE	maison-mère ultime	19	compte courant non rémunéré
	HIPOKAMP	maison-mère ultime	1	compte courant non rémunéré
	LEFOULLON	maison-mère ultime	458 178	compte courant non rémunéré
	MAVILLEROY	maison-mère ultime	17	compte courant non rémunéré
	MIBROKY	maison-mère ultime	17	compte courant non rémunéré

NOTE 28. ENGAGEMENTS HORS BILAN

28.1 INSTRUMENTS FINANCIERS

	2019		2018		
(K€)	(en devises)	(€)	(en devises)	(€)	
Instruments financiers :					
Swap de taux EUR		17 115 000		17 192 138	
Swap de taux GBP	500 000	587 682	0	0	
Swap de taux USD	6 200 000	5 518 960	6 000 000	5 240 174	
Swap de devises					
	CHF	135 000	109 276	135 000	109 276
	CZK	3 564 683	140 000	0	0
	HKD	2 935 000	315 437	2 935 000	315 437
	PLN	852 000	200 000	0	0
	SEK	800 000	77 482	800 000	77 482
	USD	0	0	200 000	144 928
Caps et floors					
• achats EUR		23 800 000		37 900 000	
• ventes EUR		0		3 000 000	
• achats GBP	3 090 000	3 631 876	0	0	
• ventes GBP	560 000	658 204	0	0	
• achats USD	3 250 000	2 893 003	2 000 000	1 746 725	
• ventes USD	2 000 000	1 780 310	2 000 000	1 746 725	
Call Swaptions					
• ventes		12 750 000		10 000 000	

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

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

(K€)		(en devises)	Notionnel <= 1an (€)	Notionnel +1 an (€)
OPÉRATIONS FERMES				
Swap de taux			300 000	22 921 642
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV		200 000	8 685 000
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	GBP	500 000	587 682
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	USD	1 000 000	890 155
Microcouverture	Prêt TV/Emp TF		0	0
Microcouverture	Prêt TV/Emp TV		100 000	130 000
Microcouverture	Prêt TV/Emp TV	USD	1 000 000	890 155
Macrocouverture	Prêt TF/Emp TV	USD	2 200 000	1 958 340
Macrocouverture	Prêt TV/Emp TF		0	8 000 000
Macrocouverture	Prêt TV/Emp TF	USD	2 000 000	1 780 310
Position isolée	Prêt TF/Emp TV		0	0
Swap de devises et de taux d'intérêt			77 482	764 713
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	CHF	135 000	109 276
Microcouverture	Prêt TF/Emp TF	CZK	3 564 683	140 000
Microcouverture	Prêt TF/Emp TV	HKD	2 935 000	315 437
Microcouverture	Prêt TF/Emp TF	PLN	852 000	200 000
Microcouverture	Prêt TV/Emp TV	SEK	800 000	77 482
OPÉRATIONS CONDITIONNELLES				
<i>Caps et floors</i>				
	achats		9 800 000	20 524 879
Macrocouverture				
		EUR	9 800 000	14 000 000
		GBP	3 090 000	3 631 876
		USD	3 250 000	2 893 003
Position isolée			0	0
	ventes		0	2 438 514
Macrocouverture				
		EUR	0	0
		GBP	560 000	658 204
		USD	2 000 000	1 780 310
Position isolée			0	0
OPÉRATIONS OPTIONNELLES				
<i>Call swaptions</i>	ventes		0	12 750 000

Les emprunts à taux variable ou variabilisé par des micro *swaps* contractés par Unibail-Rodamco-Westfield SE sont couverts par des contrats de *swaps* de taux et de *caps*. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers s'élève à -147 millions d'euros.

Cette juste valeur n'est pas provisionnée dans les comptes car il s'agit d'instruments de couverture.

28.2 AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

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

(K€)	2019		2018	
	(en devises)	(€)	(en devises)	(€)
Autres engagements reçus				
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en EUR		6 157 500		5 977 500
Garanties reçues en EUR		24 519 671		22 153 829
Garanties reçues en CHF	135 000	124 378	135 000	119 798
Garanties reçues en HKD	2 935 000	335 532	2 935 000	327 293
Garanties reçues en USD	0	0	200 000	174 672
TOTAL		31 137 081		28 753 092
Autres engagements donnés				
Accords de refinancement donnés, non utilisés en EUR		676 723		833 477
Accords de refinancement donnés, non utilisés en GBP	98 464	115 731		0
Accords de refinancement donnés, non utilisés en USD	910 346	810 349		0
Engagement travaux hors taxes restant à réaliser		124 330		89 184
Garanties données en EUR		1 568 629		1 536 508
Garanties données en GBP	800 000	940 291	800 000	894 324
Garanties données en SEK	4 250 000	406 823	5 750 000	560 713
Garanties données en USD	8 500 000	7 566 317	8 250 000	7 205 240
TOTAL		12 209 193		11 119 446

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

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

NOTE 29. OPTIONS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL ET ACTIONS DE PERFORMANCE

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

Plan		Période d'exercice ⁽¹⁾	Prix de souscription ajusté (€) ⁽²⁾	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options ⁽²⁾	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles ⁽³⁾
plan 2011 (n° 7)	2012	du 15/03/2016 au 14/03/2019	146,11	672 202	–	174 514	497 688	–
	2013	du 05/03/2017 au 04/03/2020	173,16	617 066	–	153 313	355 337	108 416
	2014	du 04/03/2018 au 03/03/2021	186,10	606 087	–	208 907	23 466	373 714
2015 plan (n° 8)	2015	du 04/03/2019 au 03/03/2022	256,81	615 860	–	193 603	–	422 257
	2015	du 05/09/2019 au 04/09/2022	238,33	7 225	–	7 225	–	–
	2016	du 09/03/2020 au 08/03/2023	227,24	611 608	–	141 743	1 913	467 952
	2017	du 08/03/2021 au 07/03/2024	218,47	611 611	–	94 569	–	517 042
plan 2018 (n° 9)	2018	du 06/03/2022 au 05/03/2025	190,09	630 135	–	53 465	–	576 670
plan 2019 (n° 10)	2019	du 20/03/2022 au 19/03/2026	144,55	748 372	–	28 239	–	720 133
Total				5 120 166	–	1 055 578	878 404	3 186 184

(1) Dans l'hypothèse où les conditions de performance et de présence sont respectées. Si le premier jour de la période d'exercice est un jour non ouvré, la date retenue sera le jour ouvré suivant. Si le jour de fin de la période d'exercice est un jour non ouvré, la date retenue sera le premier jour ouvré suivant.

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

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

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

Point de départ de la période d'acquisition ⁽¹⁾	Nombre d'actions de performance attribuées	Nombre cumulé d'actions de performance annulées	Nombre cumulé d'actions de performance acquises	Nombre d'actions potentielles ⁽²⁾
2015	37 554	10 515	27 039	–
2016	36 745	7 688	18 432	10 625
2017	39 770	6 154	–	33 616
Mars 2018	82 539	6 992	–	75 547
Mai 2018	38 130	463	–	37 667
Mars 2019	172 174	6 474	–	165 700
Total	406 912	38 286	45 471	323 155

(1) Les bénéficiaires sont soumis :

- soit à une période d'acquisition minimale de trois ans, au terme de laquelle les actions doivent être conservées pendant au moins deux ans (bénéficiaires résidents fiscaux français) ;
- soit à une période d'acquisition minimale de quatre ans sans période de conservation (bénéficiaires non-résidents fiscaux français).

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

NOTE 30. AUTRES INFORMATIONS**30.1 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE**

Néant.

30.2 TITRES DE LA SOCIÉTÉ UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE, DÉTENUS PAR DES TIERS QUI FONT L'OBJET DE NANTISSEMENTS

Au 31 décembre 2019, 469 400 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Il n'y a aucun titre nanti inscrit au nominatif pur.

30.3 RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE

(K€)	2019	2018
Revenu fixe	2 050	2 690
Prime variable	2 881	4 030
Autres avantages ⁽¹⁾	703	1 104
TOTAL	5 634	7 824

(1) Régimes de Contribution Supplémentaire, véhicules de fonction et autres avantages supplémentaires si applicables.

En 2019, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 69 700 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance et 16 029 Actions de Performance.

30.4 RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de Surveillance s'élève à 1 321 036 euros pour l'année 2019.

30.5 EFFECTIF 2019

L'effectif moyen sur l'année 2019 est d'une personne. Au 31 décembre 2019, l'effectif est d'une personne.

30.6 PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS OU CONSTITUÉS EN FAVEUR DES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION

Néant.