

Unibail-Rodamco-Westfield SE

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

DELOITTE & ASSOCIES
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense cedex
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 et du Centre

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 et du Centre

Unibail-Rodamco-Westfield SE

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 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.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 consolidés 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 consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Evaluation des immeubles de placement, y compris les immeubles de placement en cours de construction détenus directement ou via des coentreprises

Risque identifié	Notre réponse
Le groupe détient, directement ou via des coentreprises, un portefeuille d'immeubles de placement composé de centres commerciaux, de bureaux et de sites de congrès & expositions. Au 31 décembre 2020, la juste valeur des immeubles de placement du groupe s'élève à 49 618 M€ selon l'information sectorielle par activités en proportionnelle dont 40 662 M€ sont détenus par des entités consolidées et 8 956 M€ indirectement via des coentreprises. Le groupe détient également des immeubles de placement en cours de construction (« IPUC ») évalués au coût pour un montant de 1 382 M€. Les immeubles de placement représentent 73% de l'actif consolidé du groupe.	<ul style="list-style-type: none">▶ Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation ainsi que les contrôles mis en place par la direction pour l'évaluation des immeubles de placement ;▶ Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts externes mandatés par le groupe ;▶ Nous avons également analysé la pertinence des méthodologies de valorisation utilisées par les experts externes ainsi que le périmètre des actifs faisant l'objet de ces expertises ;▶ Nous avons participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions avec les experts externes. Lors de ces réunions, les valorisations des actifs et les paramètres clés retenus ont fait l'objet d'une analyse critique ;

Comme indiqué dans les notes 1.1, 4.5 et 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés, le solde net des ajustements de valeurs des actifs s'élève à - 4 837 M€ dans le résultat net IFRS au titre de l'exercice 2020 (dont - 4 722 M€ relatif aux immeubles de placement) et à - 6 552 M€ dans le résultat consolidé en proportionnelle présenté dans l'information sectorielle (dont - 6 438 M€ relatif aux immeubles de placement détenus par des entités consolidées et indirectement via des coentreprises).

Comme indiqué dans la note 5.1 de l'annexe aux comptes consolidés, le portefeuille d'immeubles de placement est évalué à la juste valeur par des experts indépendants au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables tels que définis par les normes IFRS 13 et IAS 40. Par conséquent, elle dépend fortement des estimations, des hypothèses et du jugement qu'adoptent la direction et les experts externes mandatés par le groupe.

Les évaluations tiennent compte à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (états locatifs, indicateurs de performance, données commerciales et prévisions de flux de trésorerie, vacance, perspectives de revenus futurs et allègements des loyers dans le contexte actuel de la pandémie Covid-19) et des conditions de marché (taux de rendement en vigueur, transactions comparables récentes tant locatives que d'investissement).

Concernant les immeubles de placement en cours de construction, des facteurs additionnels considérés sont : les coûts de développement projetés, la capacité à louer l'actif, la date estimée de l'achèvement des travaux. Ces éléments sont également pris en compte pour la détermination de la valeur recouvrable des IPUC évalués au coût.

L'évaluation des immeubles de placement, y compris les IPUC, constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par ces évaluations et de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et l'état du résultat global consolidé.

- ▶ Nous avons évalué la manière dont les experts externes ont reflété l'impact de la Covid-19 dans les valorisations des actifs, notamment les restrictions locales imposées par les gouvernements, les allègements des loyers, les vacances, les restrictions commerciales et le risque de défaillance des locataires ;
- ▶ Nous avons analysé, en impliquant nos spécialistes en évaluation, les hypothèses retenues tels que le taux de rendement et la valeur locative estimée ainsi que les variations de valeur par rapport au 31 décembre 2019, en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier des différents pays, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif retenu dans notre approche d'audit ;
- ▶ Sur la base d'échantillons, nous avons examiné la cohérence des loyers et des dépenses de travaux utilisés par les experts externes pour évaluer les immeubles de placement avec les contrats de location et les budgets établis par la direction ;
- ▶ Pour les IPUC les plus significatifs, nous avons obtenu les expertises préparées par des experts indépendants qualifiés. Nous avons échangé avec les directeurs de développement et les responsables des projets et mené les procédures similaires à celles décrites ci-dessus pour les immeubles de placements à la juste valeur avec une attention particulière aux coûts restants à encourir. Nous avons analysé les risques liés aux projets et revu le calcul de la dépréciation comptabilisée, le cas échéant ;
- ▶ Enfin, nous avons examiné le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement fournies dans les notes aux comptes consolidés.

■ **Valeur recouvrable des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée et de l'écart d'acquisition en lien avec l'acquisition de Westfield**

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2020, les immobilisations incorporelles et les écarts d'acquisition résultant de l'acquisition de Westfield réalisée en juin 2018 s'élevaient respectivement à 715 M€ et 874 M€, représentant au total 2,8% de l'actif consolidé du groupe.</p> <p>Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée sont relatives à l'activité de gestion immobilière aux Etats-Unis des centres Flagships et à la marque commerciale Westfield.</p> <p>Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée et l'écart d'acquisition font l'objet de tests de dépréciation annuellement ou dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié.</p> <p>Comme indiqué dans la note 5.4 de l'annexe aux comptes consolidés, l'écart d'acquisition a été alloué à des zones géographiques du groupe représentant des groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT). Chaque groupe d'UGT auxquels les écarts d'acquisition est ainsi affecté représente le niveau le plus bas auquel le goodwill fait l'objet d'un suivi pour les besoins de gestion interne.</p> <p>Une perte de valeur est comptabilisée dès lors que la valeur recouvrable d'un groupe d'UGT est inférieure à sa valeur nette comptable.</p> <p>Au cours de l'exercice 2020, les actifs incorporels et l'écart d'acquisition ont été respectivement dépréciés à hauteur de 32 M€ et de 1 596 M€.</p> <p>La valeur recouvrable est déterminée comme étant la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession, et la valeur d'utilité déterminée par la direction sur la base des flux de trésorerie actualisés issus du plan d'affaires approuvé par le Directoire et le Conseil de Surveillance. Les principales hypothèses relatives à la valeur d'utilité propre à chaque groupe d'UGT sont : les projections de flux de trésorerie, le taux de croissance annuel des revenus locatifs nets, les taux d'actualisation déterminés sur la base des Coûts Moyens Pondérés du Capital et les taux de croissance à long terme.</p> <p>Les actifs incorporels à durée de vie indéterminée sont évalués par un expert indépendant en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur de l'expertise est inférieure à la valeur nette comptable.</p>	<p>Avec l'aide de nos spécialistes en évaluation, nous avons analysé la méthodologie retenue pour les tests de dépréciation des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée et de l'écart d'acquisition, ainsi que les hypothèses clés utilisées par la direction. Nos procédures d'audit nous ont amenés à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Examiner les procédures mises en œuvre par la direction pour déterminer la valeur recouvrable des groupes d'UGT et des immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée ; ▶ Apprécier la détermination des groupes d'UGT par la direction au regard des normes comptables en vigueur ; ▶ Examiner la méthodologie appliquée par la direction pour réaliser les tests de dépréciation ; ▶ Participer, pour ce qui concerne les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, avec nos spécialistes en évaluation, à des réunions avec l'expert externe. Lors de ces réunions, les valorisations des immobilisations incorporelles et les paramètres clés retenus ont fait l'objet d'une analyse critique ; ▶ Corroborer les données du plan d'affaires approuvé par le Directoire et le Conseil de surveillance, qui sous-tendent les projections de flux de trésorerie, y compris les hypothèses liées à la pandémie de Covid-19 ; ▶ Examiner les hypothèses clés utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables, notamment les taux de croissance annuel des revenus locatifs nets, les taux d'actualisation et les taux de croissance à long terme, en appréciant leur cohérence au regard des informations de marché ; ▶ Examiner la fiabilité mathématique des modèles utilisés pour la détermination des valeurs recouvrables ; ▶ Evaluer le caractère approprié des informations fournies dans les notes aux comptes consolidés.

L'évaluation des immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée et de l'écart d'acquisition relatif à l'acquisition de Westfield constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par la direction et de l'importance des postes dans les comptes consolidés.

■ **Evaluation et traitement comptable des allègements de loyers et de la provision pour pertes de crédit attendues dans le contexte de la pandémie de COVID-19**

Risque identifié	Notre réponse
<p>En raison de la pandémie de COVID-19, les activités d'Unibail-Rodamco-Westfield SE ont été affectées par des périodes de fermetures et des restrictions qui augmentent le risque de défaillance des locataires. En conséquence, le groupe a adopté des mesures visant à soutenir les locataires tels que le report des loyers ou des allègements de loyers avec ou sans contreparties (par exemple : prolongation de la durée de bail ou part variable des loyers plus élevée).</p> <p>Au 31 décembre 2020, l'état du résultat global comprend une charge relative aux allègements de loyer s'élevant à 246 M€ et une dotation aux provisions pour pertes de crédit attendues sur les créances pour un montant de 203 M€ (sur une base proportionnelle).</p> <p>Les notes aux Etats Financiers 1.1.1. "Pandémie de COVID-19" et 4.4.1. « Revenus locatifs » décrivent le choix des principes comptables retenus par le Groupe pour comptabiliser les allègements de loyers.</p> <p>La note aux Etats Financiers 7.6.3 « Risque de crédit » décrit la manière dont le risque de crédit a été pris en compte par la direction pour déterminer la provision pour pertes de crédit attendues sur les créances relatives aux loyers.</p> <p>La détermination des provisions pour les allègements de loyers non signés à la date de clôture repose sur des estimations préparées par la direction. Ces estimations sont basées sur la probabilité d'obtenir une contrepartie de la part des locataires et incluent les montants d'allègements de loyers qui seront accordés aux locataires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nous avons pris connaissance des processus et des contrôles mis en place par le Groupe pour identifier et comptabiliser les allègements de loyers et les provisions pour pertes de crédit attendues ; ▶ Nous avons analysé les principes comptables retenus par le Groupe pour comptabiliser les allègements de loyers et nous nous sommes assurés de l'homogénéité de leur application au sein des régions ; ▶ Nous avons examiné les hypothèses retenues par la direction pour déterminer les pertes de crédit attendues et pour comptabiliser les allègements de loyers dont la signature est attendue ; ▶ Sur la base d'un échantillon, nous avons réalisé des tests de détail sur les allègements de loyers et les contreparties reçues en les rapprochant des avoirs ou avenants aux contrats de bail pour vérifier l'exactitude des montants enregistrés dans les comptes et le caractère approprié de leur traitement comptable ; ▶ Nous avons apprécié l'adéquation et la conformité avec la norme IFRS 9 de la méthodologie mise en œuvre par la direction pour déterminer la probabilité de défaut sur la base des informations disponibles pour chaque centre commercial et le cas échéant par locataire ; ▶ Nous avons apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les états financiers concernant l'estimation des allègements de loyers et la provision pour pertes de crédit attendues.

La détermination des provisions pour pertes de crédit attendues repose sur des estimations de la direction basées elles-mêmes sur des informations historiques et prévisionnelles disponibles à la date de clôture de l'exercice. En raison du contexte évolutif de la crise sanitaire et des restrictions gouvernementales de l'activité des locataires du Groupe, cette estimation est rendue plus complexe. En conséquence, il y a une incertitude plus importante quant aux informations prévisionnelles relatives à la fréquentation des centres commerciaux, la capacité des locataires à payer leurs loyers et les éventuels allègements de loyers.

En conséquence, l'évaluation et le traitement comptable des allègements de loyers ainsi que le calcul des provisions pour pertes de crédit attendues sont considérés comme des points clés de l'audit car ils nécessitent un choix de principes comptables et reposent sur des estimations de la direction contenant des incertitudes liées à la pandémie COVID-19.

■ Comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2020, la dette financière d'Unibail-Rodamco Westfield s'élève à 28 527 M€. Elle inclut principalement des emprunts obligataires et EMTN (Euro Medium Term Notes) pour un montant en principal de 22 809 M€. Par ailleurs, la dette financière externe détenue par les co-entreprises s'élève à 1 939 M€. La dette financière représente au total 50% du passif consolidé du groupe.</p> <p>Comme indiqué dans les notes 7.4 et 7.5 de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe a recours à des instruments financiers dérivés, principalement des swaps sur taux d'intérêts, des caps et des swaps sur devises, pour couvrir son exposition à des fluctuations de taux d'intérêts et/ou de change. Ces instruments financiers dérivés ne sont pas documentés en tant que relations de couverture et sont comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultat ; ils représentent au bilan des montants de 827 M€ (à l'actif) et 1 502 M€ (au passif).</p> <p>Au titre de l'exercice 2020, le coût de l'endettement net s'est élevé à 432 M€ et la variation négative de juste valeur des instruments financiers dérivés s'est élevée à -438 M€.</p> <p>Le ratio d'endettement du Groupe, le niveau de liquidité et les obligations contractuelles liées aux emprunts (cf. note 7.3.6 de l'annexe aux comptes consolidés) sont calculés à partir du portefeuille de dettes financières.</p> <p>La comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés liés est considérée comme un point clé de notre audit en raison de l'importance de leurs soldes dans les états financiers et de leur incidence sur le calcul des ratios financiers prévus aux obligations contractuelles du groupe.</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Nous avons apprécié les procédures d'évaluation et de comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés liés ;▶ Nous avons obtenu et analysé un échantillon de contrats d'emprunts afin de prendre connaissance de leurs termes et conditions et avons contrôlé la correcte transcription comptable de leurs caractéristiques contractuelles. Nous avons aussi réalisé des procédures analytiques concernant les charges financières ;▶ Nous avons, par sondages, effectué des procédures de confirmation directe auprès de contreparties bancaires, pour confirmer le montant nominal des dettes financières ;▶ Nous avons revu le calcul des ratios financiers, les annexes correspondantes (cf. note 7.3.6 de l'annexe aux comptes consolidés) ainsi que le caractère adéquat de la présentation de la dette financière au sein des états financiers ;▶ Pour un échantillon d'instruments financiers dérivés, nous avons obtenu la confirmation des contreparties de leur existence et de leurs caractéristiques intrinsèques. De même, pour un échantillon d'instruments dérivés, nous avons examiné les valorisations retenues par la direction en procédant, avec nos spécialistes en évaluation, à nos propres estimations ;▶ Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié des informations requises par la norme IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du directoire. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société URW SE par l'assemblée générale du 27 avril 2011 pour le cabinet DELOITTE & ASSOCIES et du 13 mai 1975 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2020, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la quarante-sixième année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- ▶ 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ 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 consolidés 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 2021

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG Audit



Emmanuel Gadret



Emmanuel Proudhon



Jean-Yves Jégourel

Antoine Flora

États financiers au 31 décembre 2020

États financiers consolidés

Le 8 février 2021, les états financiers consolidés d'Unibail-Rodamco-Westfield SE clos le 31 décembre 2020 ont été établis par le Directoire et le Conseil de Surveillance a autorisé leur publication le 10 février 2021.

Ces comptes consolidés seront soumis pour approbation à l'Assemblée Générale des Actionnaires prévue le 12 mai 2021.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les états financiers sont présentés en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(M€)	Notes	2020	2019
Revenus locatifs	4.2.1/4.4.1	1 897,7	2 417,6
Charges du foncier	4.2.1/4.4.2	(13,7)	(14,5)
Charges locatives refacturées	4.2.1/4.4.2	317,4	376,6
Charges locatives refacturables	4.2.1/4.4.2	(363,7)	(413,5)
Charges sur immeubles	4.2.1/4.4.2	(389,4)	(380,9)
Charges nettes d'exploitation		(449,5)	(432,3)
Loyers nets		1 448,2	1 985,2
Revenus de développement immobilier et de gestion de projets		251,9	276,6
Charges de développement immobilier et de gestion de projets		(217,2)	(235,2)
Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets	4.4.4	34,8	41,3
Revenus des services immobiliers et autres activités		179,1	310,1
Dépenses liées aux services immobiliers et autres activités		(175,5)	(211,4)
Résultat net des services immobiliers et autres activités	4.2.1/4.4.3	3,6	98,7
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(1 652,4)	(77,9)
Intérêts sur créances		24,8	32,2
Contribution des sociétés mises en équivalence	6	(1 627,6)	(45,7)
Frais de structure		(207,4)	(191,5)
Amortissements des biens d'exploitation		(2,1)	(2,0)
Frais de développement		(2,6)	(17,4)
Frais de fonctionnement	4.4.5	(212,1)	(210,9)
Coûts d'acquisition et autres coûts	4.4.6	(83,4)	(45,8)
Revenus des cessions d'actifs de placement		656,3	1 180,2
Valeur comptable des actifs cédés		(742,7)	(1 111,7)
Résultat des cessions d'immeubles de placement ⁽¹⁾	3.4	(86,3)	68,5
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs		71,3	924,0
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs		(4 908,5)	(2 026,4)
Solde net des ajustements de valeurs	5.5	(4 837,2)	(1 102,4)
Dépréciation d'écart d'acquisition	5.4	(1 596,1)	(7,1)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET		(6 956,4)	781,8
Résultat des sociétés non consolidées		1,0	1,7
Produits financiers		248,1	278,3
Charges financières		(679,7)	(670,0)
Coût de l'endettement financier net	7.2.1	(431,5)	(391,7)
Ajustement de valeur des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	7.2.2/7.3	1,8	(7,6)
Ajustement de valeur des instruments dérivés, dettes et impact de change	7.2.2	(570,9)	(343,5)
Actualisation des dettes		-	(0,7)
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		(7 955,9)	40,1
Impôt sur les sociétés	8.2	281,1	1 065,4
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		(7 674,8)	1 105,5
Résultat net de la période attribuable aux :			
• Détenteurs d'Actions Jumelées		(7 212,6)	1 103,3
• Participations externes ne donnant pas le contrôle	3.5.2	(462,2)	2,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		(7 674,8)	1 105,5
Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées analysé par montants attribuables aux :			
• membres d'Unibail-Rodamco-Westfield SE		(5 791,0)	1 052,1
• membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.		(1 421,6)	51,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE ATTRIBUABLE AUX DÉTENTEURS D' ACTIONS JUMELÉES		(7 212,6)	1 103,3
Nombre moyen d'actions (non dilué)	12.2	138 437 274	138 350 731
Résultat net global (part des détenteurs d'Actions Jumelées)		(7 212,6)	1 103,3
Résultat net de la période par action (part des détenteurs d'Actions Jumelées) (€)		(52,10)	7,97
Résultat net global retraité (part des détenteurs d'Actions Jumelées) ⁽²⁾		(7 214,4)	1 110,9
Nombre moyen d'actions (dilué)	12.2	140 603 298	140 466 405
Résultat net dilué de la période par action (part des détenteurs d'Actions Jumelées dilué) (€)⁽³⁾		(52,10)	7,91

États financiers au 31 décembre 2020
États financiers consolidés

État du résultat global consolidé (M€)	Notes	2020	2019
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		(7 674,8)	1 105,5
Écarts de change résultant de la conversion des états financiers de filiales étrangères et investissements nets dans ces filiales		(553,9)	198,5
Autres éléments du résultat global qui pourront être reclassés en résultat net		(553,9)	198,5
Avantages accordés au personnel		(0,2)	(0,9)
Juste valeur des actifs financiers		(14,9)	3,4
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat net		(15,1)	2,5
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		(569,0)	200,9
RÉSULTAT NET GLOBAL		(8 243,8)	1 306,4
Résultat net des participations externes ne donnant pas le contrôle		(462,2)	2,0
RÉSULTAT NET GLOBAL (DÉTENTEURS D'ACTIONS JUMELÉES)		(7 781,6)	1 304,4

(1) Le résultat des cessions d'immeubles de placement comprend à la fois le résultat sur cession d'actifs et le résultat sur cession de titres.

(2) Le résultat net de la période est retraité de la juste valeur des ORNANES ainsi que des charges financières afférentes en cas d'impact dilutif.

(3) En cas de résultat net de la période négatif, le résultat net dilué par action est égal au résultat net par action.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(M€)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
ACTIFS NON COURANTS		52 878,6	61 106,6
Immeubles de placement	5.1	40 947,8	45 733,2
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		39 623,6	44 589,9
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>		1 324,1	1 143,3
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6	8 370,3	10 194,6
Autres actifs corporels	5.2.2	279,2	344,5
Écarts d'acquisition	5.4.2	1 248,1	2 878,4
Actifs incorporels	5.3.2	876,3	984,4
Actifs financiers	7.3.1	303,6	343,5
Impôts différés actifs	8.3	26,5	28,4
Dérivés à la juste valeur	7.4	826,8	599,6
ACTIFS COURANTS		4 399,2	3 896,5
Immeubles ou titres détenus en vue de la vente		1 038,2	2 147,6
Dérivés à la juste valeur		-	-
Stocks		32,0	91,2
Clients et comptes rattachés	7.6.3	539,4	513,0
Créances fiscales		213,2	303,6
Autres créances		438,9	352,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.3.9	2 137,6	488,8
TOTAL ACTIFS		57 277,8	65 003,2
Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées		17 393,5	25 950,8
Capital		692,4	691,9
Primes d'émission		13 480,7	13 478,2
Réserves consolidées		10 980,8	10 671,4
Réserves de couverture et de change		(547,8)	6,1
Résultat consolidé		(7 212,6)	1 103,3
• <i>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield SE</i>		17 375,3	24 334,4
• <i>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.</i>		18,2	1 616,4
Titres hybrides		1 988,5	1 988,8
Participations externes ne donnant pas le contrôle		3 413,0	3 912,9
TOTAL CAPITAUX PROPRES		22 795,0	31 852,5
PASSIFS NON COURANTS		29 655,4	28 291,0
Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	3.5.1	94,5	172,2
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	7.3.4	497,7	602,1
Part non courante des emprunts et dettes financières	7.3.9	24 310,5	22 931,6
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location	7.3.3	796,6	806,7
Dérivés à la juste valeur	7.4	1 502,3	1 025,0
Impôts différés passifs	8.3	2 007,8	2 276,0
Part non courante des provisions	9	74,6	110,3
Dépôts et cautionnements reçus		206,2	218,0
Dettes sur investissements		102,2	149,1
Autres dettes non courantes		63,0	-
PASSIFS COURANTS		4 827,4	4 859,7
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente		203,5	110,7
Part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle		6,1	1,0
Dettes dues aux actionnaires		-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes		1 185,3	1 349,4
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		211,8	230,5
<i>Dettes sur immobilisations</i>		479,9	633,5
<i>Autres dettes d'exploitation</i>		493,6	485,3
Autres dettes courantes	10	681,0	729,8
Part courante des emprunts et dettes financières	7.3.9	2 686,7	2 557,4
Part courante des emprunts liés à des contrats de location	7.3.3	32,2	41,4
Dérivés à la juste valeur		-	30,1
Part courante des provisions	9	32,7	39,9
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		57 277,8	65 003,2

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(M€)	Notes	2020	2019
Activités opérationnelles			
Résultat net		(7 674,8)	1 105,5
Amortissements et provisions ⁽¹⁾		73,0	28,1
Dépréciation d'écart d'acquisition		1 596,1	7,1
Variations de valeur sur les immeubles		4 837,2	1 102,4
Variations de valeur sur les instruments financiers		569,1	351,8
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		12,8	13,8
Plus et moins-values sur cessions d'actifs ⁽²⁾		86,3	(68,5)
Quote-part de résultat de sociétés mises en équivalence		1 652,4	77,9
Intérêts sur créances		(24,8)	(32,2)
Dividendes de sociétés non consolidées		(1,0)	(1,7)
Coût de l'endettement financier net	7.2.1	431,5	391,7
Charge d'impôt		(281,1)	(1 065,4)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		1 276,9	1 910,4
Intérêts sur créances		24,8	32,2
Dividendes et remontées de résultat de sociétés non consolidées ou mises en équivalence		138,5	274,2
Impôt versé		(18,2)	(211,7)
Variation du besoin de fonds de roulement d'exploitation		1,1	(118,0)
Total des flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles		1 423,1	1 887,1
Activités d'investissement			
Secteur des activités de foncière			
Acquisitions d'entreprises, nettes de la trésorerie acquise	3.4.1	(70,1)	(35,5)
Décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers	5.6	(1 164,3)	(1 525,4)
Remboursement de financement immobilier		19,6	80,7
Nouveau financement immobilier		(239,4)	(166,4)
Cessions de titres	3.4.2	1 026,7	291,2
Cessions d'immeubles de placement	5.6	493,3	957,2
Investissements financiers		16,0	(18,5)
Acquisitions d'immobilisations financières		(10,1)	(33,1)
Remboursement d'immobilisations financières		18,4	4,0
Variation d'immobilisations financières		7,7	10,6
Total des flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		81,8	(416,7)
Activités de financement			
Augmentation de capital de la société mère		2,8	7,5
Achats d'actions propres		(0,5)	-
Augmentation de capital des actionnaires minoritaires		4,5	10,1
Titres hybrides		(0,3)	-
Distribution aux actionnaires de la société mère	12.3	(747,4)	(1 493,9)
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées		(93,6)	(84,1)
Coupon sur titres hybrides		(48,1)	(48,1)
Nouveaux emprunts et dettes financières		5 669,6	4 707,8
Remboursements d'emprunts et de dettes financières		(4 082,8)	(3 826,2)
Produits financiers	7.2.1	242,7	257,4
Charges financières	7.2.1	(628,8)	(665,8)
Autres flux liés aux opérations de financement	7.3.7	(201,6)	(210,6)
Total des flux de trésorerie provenant des opérations de financement		116,5	(1 345,9)
Variation des liquidités et équivalents au cours de la période		1 621,4	124,5
Trésorerie à l'ouverture		486,0	368,7
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		20,4	(7,2)
Trésorerie à la clôture	7.3.9	2 127,8	486,0

(1) Cette ligne comprend les étalements de droits d'entrée et de franchises et paliers.

(2) Cette ligne regroupe les plus et moins-values sur cessions d'actifs immobiliers, d'actifs de placement à court terme et d'actifs d'exploitation.

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(M€)	Capital	Primes d'émission	Obligations Remboursables en Actions (ORA)	Réserves consolidées	Résultats consolidés	Réserves de couverture et de change ⁽¹⁾	Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées	Titres hybrides ⁽²⁾	Participations externes ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2018	691,4	13 471,0	1,0	11 174,0	1 031,1	(192,4)	26 176,1	1 989,0	3 976,4	32 141,5
Résultat net de la période	-	-	-	-	1 103,3	-	1 103,3	-	2,2	1 105,5
Autres éléments du résultat global	-	-	-	2,7	-	198,4	201,1	-	(0,2)	200,9
Résultat net global de la période	-	-	-	2,7	1 103,3	198,4	1 304,4	-	2,0	1 306,4
Affectation du résultat	-	-	-	1 031,1	(1 031,1)	-	-	-	-	-
Dividendes afférents à 2018	-	-	-	(1 493,9)	-	-	(1 493,9)	-	(84,1)	(1 578,0)
Options de souscription d'actions et PEE	0,5	7,2	-	0,5	-	-	8,2	-	-	8,2
Conversion d'ORA	-	-	(1,0)	-	-	-	(1,0)	-	-	(1,0)
Coût des paiements en actions	-	-	-	15,3	-	-	15,3	-	-	15,3
Titres hybrides	-	-	-	-	-	-	-	(0,2)	-	(0,2)
Coupon sur titres hybrides	-	-	-	(48,1)	-	-	(48,1)	-	-	(48,1)
Transactions avec des participations externes ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(9,8)	-	-	(9,8)	-	18,4	8,6
Variation de périmètre et autres mouvements	-	-	-	(0,4)	-	-	(0,4)	-	0,2	(0,2)
Capitaux propres au 31/12/2019	691,9	13 478,2	-	10 671,4	1 103,3	6,1	25 950,8	1 988,8	3 912,9	31 852,5
Résultat net de la période	-	-	-	-	(7 212,6)	-	(7 212,6)	-	(462,2)	(7 674,8)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(15,1)	-	(553,9)	(569,0)	-	-	(569,0)
Résultat net global de la période	-	-	-	(15,1)	(7 212,6)	(553,9)	(7 781,6)	-	(462,2)	(8 243,8)
Affectation du résultat	-	-	-	1 103,3	(1 103,3)	-	-	-	-	-
Dividendes afférents à 2019	-	-	-	(747,4)	-	-	(747,4)	-	(93,6)	(841,0)
Options de souscription d'actions et PEE	0,5	2,5	-	(0,1)	-	-	2,9	-	-	2,9
Coût des paiements en actions	-	-	-	14,3	-	-	14,3	-	-	14,3
Achat d'actions propres	-	-	-	(0,5)	-	-	(0,5)	-	-	(0,5)
Titres hybrides	-	-	-	-	-	-	-	(0,3)	(0,2)	(0,5)
Coupon sur titres hybrides	-	-	-	(48,1)	-	-	(48,1)	-	-	(48,1)
Transactions avec des participations externes ne donnant pas le contrôle	-	-	-	1,3	-	-	1,3	-	56,1	57,4
Variation de périmètre et autres mouvements	-	-	-	1,7	-	-	1,7	-	-	1,7
Capitaux propres au 31/12/2020	692,4	13 480,7	-	10 980,8	(7 212,6)	(547,8)	17 393,5	1 988,5	3 413,0	22 795,0

(1) La réserve de change est utilisée pour comptabiliser les différences de change liées à la conversion des états financiers de filiales étrangères. La réserve de couverture est utilisée pour enregistrer l'effet de la couverture d'investissement net des opérations à l'étranger.

(2) En 2018, URW a émis 2 000 M€ de titres hybrides qui sont des instruments super subordonnés perpétuels assortis d'une option de report du paiement des coupons et sont comptabilisés en capitaux propres. Cette émission a été réalisée en deux tranches :

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

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1. FAITS MARQUANTS	293	NOTE 7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	331
1.1 Faits marquants de l'exercice 2020	293	7.1 Principes comptables	331
1.2 Faits marquants de l'exercice 2019	294	7.2 Résultat financier	333
NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES	295	7.3 Actifs et passifs financiers	334
2.1 Référentiel IFRS	295	7.4 Instruments de couverture	340
2.2 Estimations et hypothèses	295	7.5 Gestion du risque de change	340
NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	296	7.6 Gestion des risques financiers	341
3.1 Principes comptables	296	7.7 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	344
3.2 Consolidation d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.	297	NOTE 8. IMPÔTS ET TAXES	347
3.3 Description des principaux partenariats contrôlés	297	8.1 Principes comptables	347
3.4 Acquisitions et cessions de sociétés	299	8.2 Impôt sur les sociétés	348
3.5 Titres de participation ne donnant pas le contrôle et engagements d'achat de titres de participation ne donnant pas le contrôle	299	8.3 Impôts différés	349
3.6 Description des activités conjointes significatives	299	NOTE 9. PROVISIONS	350
NOTE 4. RÉSULTAT NET RÉCURRENT ET INFORMATIONS SECTORIELLES	300	NOTE 10. AUTRES DETTES COURANTES	350
4.1 Principes comptables	300	NOTE 11. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES CONSENTIS AU PERSONNEL	351
4.2 États financiers consolidés en méthode proportionnelle	301	11.1 Effectifs	351
4.3 Définition du résultat net récurrent	303	11.2 Frais de personnel	351
4.4 Résultat net par activité en proportionnelle	304	11.3 Avantages accordés au personnel	352
4.5 Autres informations sectorielles en proportionnelle	310	NOTE 12. CAPITAL ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	356
NOTE 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, ÉCART D'ACQUISITION	315	12.1 Gestion du risque de capital	356
5.1 Immeubles de placement	315	12.2 Nombre d'actions composant le capital	356
5.2 Actifs corporels	320	12.3 Distribution de dividendes	357
5.3 Actifs incorporels	321	NOTE 13. ENGAGEMENTS HORS BILAN	357
5.4 Écarts d'acquisition	323	13.1 Engagements donnés	357
5.5 Solde net des ajustements de valeurs	325	13.2 Engagements reçus	359
5.6 Décaissements liés aux travaux et aux acquisitions/cessions d'actifs immobiliers (état des flux de trésorerie consolidés)	325	13.3 Passifs éventuels	359
NOTE 6. TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE	326	NOTE 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	359
6.1 Principes comptables	326	NOTE 15. LISTE DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	360
6.2 Évolution des titres et investissements dans les sociétés comptabilisées par mise en équivalence	326	NOTE 16. RELATIONS AVEC LES COMMISSAIRES AUX COMPTES	361
6.3 Coentreprises	327		
6.4 Entités associées	328		
6.5 Hypothèses de valorisation et sensibilités	329		
6.6 Transaction avec les parties liées (coentreprises et entreprises associées)	330		

NOTE 1. FAITS MARQUANTS

1.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2020

1.1.1 PANDÉMIE DE COVID-19

FERMETURE ET RÉOUVERTURE DES CENTRES COMMERCIAUX DU GROUPE

La pandémie de COVID-19 a eu un impact significatif sur les activités d'URW en 2020.

Les opérations dans les centres commerciaux d'URW en 2020 ont été impactées par une série de fermetures et des périodes de restriction qui ont affecté les activités du Groupe.

Au cours du premier semestre, en raison de la première vague de COVID-19, la plupart des centres commerciaux du Groupe ont dû fermer au milieu du mois de mars, à l'exception des commerces de première nécessité, la période de fermeture variant selon les endroits. Tous les centres européens du Groupe avaient rouvert autour du 15 juin, bien que des restrictions, principalement, dans le secteur de la restauration, soient restées en vigueur dans certaines régions. Aux États-Unis, tous les centres du Groupe, à l'exception de Westfield World Trade Center avaient rouvert en juillet.

Cependant, le 13 juillet, la Californie a de nouveau ordonné la fermeture de toutes les activités intérieures des centres commerciaux. Les centres californiens situés en dehors de la zone urbaine de Los Angeles ont rouvert le 2 septembre, tandis que les cinq centres du Groupe à Los Angeles sont restés fermés jusqu'au 7 octobre. Westfield World Trade Center a rouvert le 9 septembre.

Au cours du second semestre, suite à l'augmentation du nombre de cas de COVID-19 observée au niveau mondial à partir de septembre 2020, les autorités ont imposé de nouvelles restrictions et/ou fermetures dans la plupart des régions du Groupe, ce qui a eu un impact sur l'ouverture des centres commerciaux d'URW. Dans de nombreux pays, seuls les commerces « essentiels » et ceux capables d'offrir un retrait sous forme de *drive* ou d'effectuer des commandes à emporter pouvaient continuer leurs activités. Aux États-Unis, diverses municipalités ont imposé des limites de capacité d'accueil, à la fois dans les centres commerciaux (généralement entre 20 % et 50 % selon l'état et le comté) et individuellement par magasins.

NÉGOCIATIONS AVEC LES LOCATAIRES ET ALLÈGEMENTS DE LOYERS

Dès le début de la crise de la COVID-19, le Groupe a d'abord adopté une politique globale permettant le report temporaire des loyers, avant d'entamer des discussions avec les locataires sur les conditions d'attribution d'une aide, telle qu'un allègement de loyer, de la part d'URW.

Dans certaines zones géographiques (notamment au Royaume-Uni, en Allemagne et dans certaines municipalités américaines), les recours légaux pour obtenir le paiement des loyers ont été provisoirement suspendus, ce qui a affecté la collecte des loyers. Dans certaines régions, des lois existantes (Autriche) ou de nouvelles lois (Pologne) ont même interdit la facturation des loyers pendant la période de fermeture.

En Suède, au Danemark, en République tchèque et en Slovaquie, les gouvernements ont mis en place des programmes de subventions visant

spécifiquement à soutenir les locataires dans le commerce de détail. Les négociations ont été faites au cas par cas. Elles tiennent compte des problèmes auxquels les locataires du Groupe sont confrontés en raison des fermetures administratives ou des restrictions commerciales, et de la nécessité de soulager les locataires d'une partie de leur loyer. Les négociations ont été, en général, cantonnées à la période de fermeture et sont basées sur le principe d'une répartition équitable du poids des fermetures. Dans de nombreux cas, elles impliquent des contreparties de la part des locataires en échange de ces allègements.

PRINCIPES COMPTABLES

Pour les allègements de loyers accordés aux locataires dans le cadre de la pandémie de COVID-19 et lorsque ces allègements sont considérés comme une modification du bail en raison des contreparties accordées par le locataire (par exemple, prolongation du bail ou l'augmentation du pourcentage de loyer variable), ces allègements sont étalés sur la durée estimée du bail sous forme de déduction des revenus locatifs, selon la norme IFRS 16.

Les allègements de loyers pour lesquels une contrepartie est attendue et qui n'ont pas encore été signés font partie des créances clients sur lesquelles une perte de crédit estimée est calculée.

La provision pour créances douteuses est comptabilisée dans les Loyers nets comme une charge opérationnelle.

Conformément à IFRS 16, les allègements de loyer sans modification du bail, ou imposés par des lois antérieures à l'événement donnant droit à la réduction, comme en Autriche, ou en vertu d'une disposition du contrat de bail existant permettant la modification du loyer, sont directement et intégralement imputés au compte de résultat sous forme de déduction des revenus locatifs.

Les allègements de loyers signés ou dont la signature est attendue, accordés sans aucune contrepartie de la part du locataire, sont considérés comme une diminution de créance et sont comptabilisés au compte de résultat en réduction des revenus locatifs de 2020.

Au 31 décembre 2020, le Groupe estime qu'il a achevé 90 % des négociations sur les allègements de loyers en Europe⁽¹⁾ relatif à la première vague de COVID-19.

Aux États-Unis, le Groupe a finalisé les négociations sur l'allègement des loyers avec des locataires représentant environ 87 % de ses revenus locatifs au 31 décembre 2020⁽²⁾.

Au 31 décembre 2020, les allègements de loyers signés ou en attente de signature concernant les fermetures de 2020 (y compris la deuxième vague jusqu'au 31 décembre 2020) représentent un montant en numéraire estimé de 313 M€⁽³⁾, dont 246 M€ ont été enregistrés au compte de résultat de l'exercice 2020. La différence sera étalée sur la durée estimée des baux.

Le Groupe a procédé à un examen détaillé de l'ensemble des créances des locataires au 31 décembre 2020 et la provision pour créances douteuses a été estimée selon la norme IFRS 9 (cf. § 7.6.3. « Risque de crédit »).

Le total des créances (nettes de la provision pour créances douteuses) du Groupe sur ses locataires a augmenté de 26,4 M€ par rapport au 31 décembre 2019 (92,2 M€ en proportionnelle). Sur l'exercice 2020, 126,6 M€ (202,7 M€ sur une base proportionnelle) de provision pour créances ont été comptabilisées en compte de résultat dans le poste « charges sur immeubles ».

Au 31 décembre 2020, les provisions pour créances douteuses s'élevaient à 207,0 M€ (285,1 M€ en proportionnelle) comparées à 88,2 M€ (107,3 M€ en proportionnelle) au 31 décembre 2019.

(1) Exprimé en pourcentage du Loyer Minimum Garanti et incluant les locataires avec lesquels un accord financier a été trouvé.

(2) Incluant les locataires avec lesquels un accord financier a été trouvé.

(3) En proportionnelle.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Comme pour chaque clôture, les immeubles de placement ont été évalués par des évaluateurs externes indépendants comme décrit dans la note 5.1 Immeubles de placement.

Dans le cadre des évaluations au 30 juin 2020, les évaluateurs en Europe et aux États-Unis avaient fait mention d'une incertitude significative dans leurs rapports d'expertise. Dans le cadre des évaluations au 31 décembre 2020, cette mention a été retirée des rapports d'expertise, à l'exception de ceux relatifs aux hôtels qui représentent 0,5 Md€ de la valeur de marché du Groupe (droits inclus) (« GMV »). Toutefois, selon les évaluateurs, cette mention ne signifie pas que l'on ne peut pas se fier à leur évaluation des hôtels.

En 2020, la valeur des immeubles de placement a diminué de 4 722,3 M€ (6 437,5 M€ en proportionnelle).

VALEUR RECOUVRABLE DE L'ÉCART D'ACQUISITION

Le Groupe a également effectué un test de dépréciation de son écart d'acquisition au 31 décembre 2020 sur la base des hypothèses décrites dans la note 5.4 Écart d'acquisition et a comptabilisé une dépréciation de 1 596,1 M€ en cumulé.

SITUATION DES LIQUIDITÉS

En 2020, les marchés financiers ont été touchés par la crise de la COVID-19, le marché de la dette connaissant notamment une augmentation significative des *spreads* de crédit et quelques périodes de fermeture.

Toutefois, l'intervention exceptionnelle des Banques Centrales (Banque Centrale Européenne, Réserve Fédérale Américaine et la Banque d'Angleterre) sur les marchés a assuré aux émetteurs un accès aux liquidités. De plus, l'état du marché s'est amélioré en fin d'année à la suite de l'annonce des vaccins candidats contre la COVID-19 en novembre 2020.

Dans ce contexte, URW a levé 4 750 M€ de fonds à moyen et long terme sur les marchés obligataires et bancaires y compris l'extension des lignes de crédit. Au 31 décembre 2020, le Groupe disposait de 11,4 Mds€ d'excédents de trésorerie et de lignes de crédit disponibles (11,5 Mds€ sur une base proportionnelle).

1.1.2 CESSIION DE CINQ CENTRES COMMERCIAUX FRANÇAIS ET AUTRES CHANGEMENTS DE PÉRIMÈTRE

Le 29 mai 2020, URW a finalisé la cession d'un portefeuille de cinq centres commerciaux en France à l'entité Foncière Crossroads, formée par Crédit Agricole Assurances, La Française et URW. Le consortium d'investisseurs composé de Crédit Agricole Assurances et de La Française détient 54,2 % de Foncière Crossroads et URW 45,8 %. Foncière Crossroads possède les actifs suivants : les centres commerciaux Aéroville et So Ouest en région parisienne, Rennes Alma à Rennes, Toison d'Or à Dijon et Confluence à Lyon.

Le prix de vente induit pour les actifs à 100 % était de 2 032 M€. Un financement hypothécaire d'un milliard d'euros, avec une échéance de sept ans a été mis en place par Foncière Crossroads auprès d'un syndicat de banques.

Dans le contexte de COVID-19, et confiant de la qualité de ses actifs, le Groupe a concédé des concessions mineures pour rassurer les co-investisseurs.

Le produit net de cession s'est élevé à 1,5 Md€ et le résultat net de la cession à -58,8 M€, y compris la juste valeur de la garantie de loyer et les coûts de transaction.

Selon la gouvernance de Foncière Crossroads (cf. 6.4. Entités associées), le Groupe a une influence notable sur celle-ci et, en conséquence, Foncière Crossroads a été comptabilisée par mise en équivalence à partir du 30 mai 2020.

Les autres changements sur le périmètre de consolidation ont été les suivants :

- Le 5 juin, la cession de Westfield Meriden, un centre commercial secondaire aux États-Unis ;
- Le 23 juin, la cession de lots détenus dans Bobigny 2 en France ;
- Le 30 octobre, l'acquisition des 50 % restants dans les coentreprises détenant cinq actifs en Floride (Westfield Brandon, Westfield Broward, Westfield Citrus Park, Westfield Countryside et Westfield Sarasota) ;
- Le 30 octobre, la cession de Westfield Siesta Key, un centre commercial secondaire aux États-Unis ;
- Le 31 décembre, la cession de Westfield Sunrise, un centre commercial secondaire aux États-Unis.

1.2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2019

1.2.1 CHANGEMENT DANS L'ORGANISATION JURIDIQUE AUX ÉTATS-UNIS

En avril 2019, le Groupe a réorganisé le schéma juridique de détention de ses activités aux États-Unis (la Restructuration de 2019) pour en particulier retirer les entités australiennes de sa chaîne de détention. La Restructuration de 2019 a également permis au Groupe de réduire significativement la base taxable des actifs américains, générant ainsi une reprise de +1,3 Md€ d'impôts différés passifs relatifs aux actifs américains.

À la date de l'acquisition de Westfield, les textes d'application de la loi américaine relative à la Baisse de l'impôt et à l'emploi adoptée en décembre 2017 (« *Tax Cuts and Jobs Act* ») essentiels à la mise en œuvre des restructurations réalisées en 2019 n'étaient pas encore connus. Par ailleurs, la faisabilité de ces restructurations dépendait également de l'évolution de la loi fiscale relative à l'investissement étranger dans l'immobilier (« *Foreign Investment in Real Property Tax Act* »). De plus, la Restructuration de 2019 a nécessité certaines réorganisations juridiques, qui impliquaient le paiement anticipé de 0,2 Md€ de taxes. Compte tenu de ces éléments, le Groupe a comptabilisé la reprise d'impôts différés passifs de +1,3 Md€, relatifs aux actifs américains, dans le compte de résultat 2019 conjointement avec les 0,2 Md€ de taxes et autres coûts encourus pour l'implémentation de la Restructuration de 2019.

1.2.2 FINALISATION DE LA COMPTABILISATION DE L'ACQUISITION DE WFD

URW détient des droits d'utilisation d'actifs commerciaux dans les aéroports de Los Angeles (LAX) et Chicago (ORD) dans le but de percevoir des loyers ou de valoriser un capital. Ainsi, les actifs répondent à la définition d'immeuble de placement et peuvent être comptabilisés à la juste valeur. Par conséquent, les aéroports de Los Angeles (LAX) et Chicago (ORD) avaient été reclassés des actifs incorporels vers les immeubles de placements évalués à la juste valeur pour un montant de 164,6 M€ au 1^{er} janvier 2019. L'État de la situation financière consolidée du 31 décembre 2018 avait été retraité en conséquence. Cette reclassification n'avait eu d'impact ni sur les impôts différés passifs, ni sur le calcul de l'écart d'acquisition.

En 2019 et 2020, il n'y avait pas eu d'autres modifications dans l'évaluation des actifs et passifs acquis.

NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, URW a établi ses comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site : http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/ifrs-financialstatements/index_fr.htm.

2.1 RÉFÉRENTIEL IFRS

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2020

- Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 réforme des taux d'intérêt de référence - Phase 2 ;
- Amendements à la norme IFRS 4 : Contrats d'assurances - application d'IFRS 9 ;
- Amendements à la norme IFRS 3 : Regroupements d'entreprises ;
- Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 17 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence ;
- Amendements aux normes IAS 1 et IAS 8 : modification de la définition du terme « significatif » ;
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS.

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2020.

L'amendement à IFRS 16 relatif aux allègements de loyers liés à la COVID-19 adopté le 9 octobre 2020 est effectif à partir du 1^{er} juin 2020.

NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS D'APPLICATION NON OBLIGATOIRES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2020

Les textes suivants ont été publiés par l'IASB mais n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne :

- IFRS 17 : Contrats d'assurance ;
- Amendements à la norme IAS 1 Présentation des états financiers : Classification des passifs en tant que passif courant ou non courant ;
- Amendements à :
 - IFRS 3 Regroupements d'entreprises ;
 - IAS 16 Immobilisations corporelles ;
 - IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ;
 - Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2018-2020).

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces textes sur les comptes consolidés d'URW est en cours et aucun impact significatif n'est attendu.

2.2 ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Certains montants comptabilisés dans les comptes consolidés reflètent les estimations et les hypothèses faites par la Direction dans le contexte de l'évolution de la pandémie de COVID-19 dont l'impact sur les perspectives d'avenir restent difficiles à évaluer. Dans ce contexte, la Direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne les provisions pour clients douteux et allègements de loyer, la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers ainsi que les tests de dépréciation de l'écart d'acquisition et des actifs incorporels.

Compte tenu des incertitudes inhérentes aux estimations, le Groupe revoit celles-ci sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il se peut que les résultats réels soient finalement différents des estimations faites à la date de préparation des états financiers consolidés.

Les estimations les plus significatives sont indiquées dans les notes suivantes : pour l'évaluation des immeubles de placement en note 5.1 « Immeubles de placement », pour les immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition, respectivement en notes 5.3 « Actifs incorporels » et 5.4 « Écarts d'acquisition », pour la provision pour clients douteux dans la note 7.6.3 « Risque de crédit » et enfin, sur l'évaluation en juste valeur des instruments financiers, en note 7.4 « Instruments de couverture ». Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations. Le patrimoine locatif ainsi que les incorporels liés aux activités de Centres Commerciaux, de Bureaux & Autres et de Congrès & Expositions font l'objet d'expertises indépendantes. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de flux de trésorerie actuels et futurs, et appliquent des facteurs de risque, soit flux de trésorerie (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit dans les taux de rendement, d'actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur de sortie (en capitalisant le loyer de sortie).

NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

3.1 PRINCIPES COMPTABLES

3.1.1 PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Entrent dans le périmètre de consolidation les sociétés placées sous le contrôle d'URW, ainsi que les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable.

D'après la norme IFRS 10, un investisseur contrôle une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité faisant l'objet d'un investissement et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci.

Le Groupe prend en compte tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue le contrôle potentiel dont il dispose sur une entité contrôlée. Cette notion de contrôle est réexaminée si les faits et circonstances indiquent la présence de changement sur un ou plusieurs éléments mentionnés ci-dessus.

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- Contrôle : consolidation par intégration globale.
- Contrôle conjoint : c'est le partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le classement d'un partenariat en tant qu'activité conjointe ou coentreprise est fonction des droits et des obligations des parties à l'opération.
 - Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe.
 - Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées par mise en équivalence.
- Influence notable : comptabilisation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage égal ou supérieur à 20 % des droits de vote dans une entité sauf s'il peut être démontré clairement que le Groupe n'exerce pas d'influence notable.

3.1.2 CONVERSION DE DEVICES ÉTRANGÈRES

SOCIÉTÉS DU GROUPE AYANT UNE MONNAIE FONCTIONNELLE DIFFÉRENTE DE LA MONNAIE DE PRÉSENTATION

Les états financiers consolidés du Groupe sont présentés en euros. Les états financiers de chaque société du Groupe sont préparés dans la monnaie fonctionnelle de la société. La monnaie fonctionnelle est la devise dans laquelle s'opère l'environnement économique principal de la société.

Les résultats et la situation financière de chaque entité du Groupe dont la monnaie fonctionnelle diffère de la monnaie de présentation du Groupe, l'euro, sont convertis dans la monnaie de présentation selon les règles suivantes :

- les actifs et passifs, y compris les écarts d'acquisition et les ajustements de juste valeur résultant de la consolidation, sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture ;
- les produits et charges et les autres éléments du résultat global sont convertis en euros aux taux approchant les taux de change en vigueur aux dates de transaction ;
- tous les écarts de change résultant de ces conversions sont comptabilisés en tant qu'élément séparé des capitaux propres (en réserve de change) ;
- quand une société du Groupe est cédée, les écarts de change accumulés en capitaux propres sont passés en résultat, en produit ou perte de cession.

MONNAIE FONCTIONNELLE ET DE PRÉSENTATION

Les sociétés du Groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de transaction. À la date de clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en devises étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Ces pertes ou gains de change liés à cette conversion ou au règlement de transactions en devises sont comptabilisés en compte de résultat de l'exercice, à l'exception des opérations suivantes :

- les écarts de conversion latents sur les investissements nets ;
- les écarts de conversion latents sur les avances intra-groupe qui, par nature, font partie de l'investissement net.

Les couvertures d'un investissement net dans une entité étrangère, y compris la couverture d'un élément monétaire considéré comme faisant partie de l'investissement net, sont comptabilisées de la même façon que les couvertures de flux de trésorerie. Les gains et pertes sur instruments de couverture afférents à la partie efficace de la couverture sont comptabilisés directement en capitaux propres alors que ceux afférents à la part non efficace sont comptabilisés en compte de résultat.

Les actifs et passifs non monétaires évalués à leur coût historique en monnaie étrangère sont convertis en utilisant le taux de change à la date de la transaction. Les actifs et passifs non monétaires en monnaie étrangère évalués à la juste valeur sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de l'évaluation de la juste valeur, et sont comptabilisés dans les gains et pertes de juste valeur.

3.1.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs immobiliers détenus par la cible et l'étendue des *process* acquis, et en particulier les services auxiliaires fournis par l'entité acquise. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. L'acquisition est comptabilisée en prenant en compte le total de la contrepartie transférée mesurée à la juste valeur à la date d'acquisition ainsi que le montant de toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise. Pour chaque regroupement d'entreprises, l'acquéreur doit évaluer toute participation ne donnant pas le contrôle détenue dans l'entreprise acquise, soit à la juste valeur, soit à la part proportionnelle de la participation contrôlante dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise.

Les coûts d'acquisition sont comptabilisés en charges. Pour les sociétés comptabilisées par mise en équivalence, les coûts d'acquisition sont capitalisés dans la valeur des titres.

Conformément à la norme IFRS 3 Révisée, à la date d'acquisition, les actifs identifiables, les passifs repris et les passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination sur la base des estimations disponibles à cette date. Il est possible que des ajustements puissent

être comptabilisés dans un délai de douze mois suivant la date d'acquisition, en accord avec les principes et normes IFRS.

Dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, l'acquéreur doit réévaluer la participation qu'il détenait précédemment dans l'entreprise acquise, à la juste valeur à la date d'acquisition et comptabiliser l'éventuel profit ou perte en résultat.

Toute contrepartie éventuelle devant être transférée par l'acquéreur est comptabilisée à la juste valeur à la date d'acquisition. Les variations ultérieures de juste valeur de toute contrepartie éventuelle comptabilisée au passif seront enregistrées en résultat.

Selon IFRS 3 Révisée, l'acquisition complémentaire de titres de participation ne donnant pas le contrôle est considérée comme une transaction de capitaux propres, aucun écart d'acquisition complémentaire n'étant alors constaté.

Par conséquent, lorsqu'il existe une promesse d'achat consentie par URW aux actionnaires ne détenant pas le contrôle, les participations ne détenant pas le contrôle sont reclassées en dettes pour la valeur actualisée du prix d'exercice, l'écart par rapport à leur valeur nette comptable étant comptabilisé en capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées. La variation ultérieure de la dette est comptabilisée de même en capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées. Le résultat des participations ne donnant pas le contrôle ainsi que les dividendes distribués viennent s'imputer sur les capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées.

3.2 CONSOLIDATION D'UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD N.V.

Depuis la finalisation de l'acquisition de Westfield par Unibail-Rodamco-Westfield SE (« URW SE », précédemment Unibail-Rodamco SE), Unibail-Rodamco-Westfield N.V. (« URW N.V. », précédemment WFD Unibail-Rodamco N.V.), est détenue à 60 % par les actionnaires d'Unibail-Rodamco-Westfield de manière directe (principe des Actions Jumelées) et à 40 % par URW SE directement.

Conséquemment au principe d'Actions Jumelées et conformément au montage juridique de la Transaction et de la gouvernance d'URW N.V., l'entité et ses filiales sont consolidées par intégration globale.

Les détenteurs d'Actions Jumelées bénéficient des mêmes droits et obligations vis-à-vis d'URW SE et URW N.V. Par conséquent, l'intérêt économique de 60 % directement détenu par les détenteurs d'Actions Jumelées dans URW N.V. est pris en compte dans la ligne « Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées », laquelle est répartie en :

- « Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées analysé par montant attribuable aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield SE », et
- « Résultat net de la période attribuable aux détenteurs d'Actions Jumelées analysé par montant attribuable aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V. » tel que publié dans l'état du résultat global.

Dans L'État de la situation financière, la ligne « Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées » est répartie en « Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield SE » et « Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V. ».

3.3 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX PARTENARIATS CONTRÔLÉS

Les partenariats contrôlés significatifs sont présentés ci-dessous.

VIPARIS ET PROPEXPO

Les sociétés Viparis sont détenues à parts égales par Unibail-Rodamco-Westfield SE et son partenaire, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Paris-Île-de-France (CCIR). Les activités pertinentes sont, pour ces sociétés, la gestion des sites de Congrès & Expositions. Le Directeur Général des sociétés Viparis est désigné par Unibail-Rodamco-Westfield SE. Il détient les pouvoirs exécutifs pour ces sociétés dans le cadre de la gestion des activités pertinentes. Le Président, qui n'a pas de rôle exécutif, est nommé par le partenaire. Il n'a pas de voix prépondérante. Chaque partenaire a le même nombre d'administrateurs au sein du Conseil d'Administration. En cas de partage des voix, les administrateurs désignés par le Groupe ont une voix prépondérante.

Les autres organes de Gouvernance/Surveillance de la société (Assemblée Générale) ne possèdent pas de droits de veto remettant en cause le contrôle.

Par conséquent, le Groupe considère qu'il détient le contrôle exclusif sur les entités Viparis, et ces sociétés sont ainsi consolidées par intégration globale.

Propexpo est une société civile immobilière détenant une partie des actifs de Viparis. Elle est détenue à parts égales par Unibail-Rodamco-Westfield SE et la CCIR.

Les activités pertinentes sont la location, l'équipement, la construction, la rénovation ainsi que la gestion courante, l'entretien et la maintenance de ces actifs.

États financiers au 31 décembre 2020

Notes annexes aux états financiers consolidés

La société est dirigée par un gérant qui est une personne morale, société du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield. Il ne peut être révoqué sans l'agrément de ce dernier. Il est dirigé par un Président exécutif désigné par le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield, tandis que le Vice-président désigné par la CCIR est non-exécutif.

Les autres organes de Gouvernance/Surveillance de la société (Assemblée Générale) ne possèdent pas de droits de veto remettant en cause le contrôle.

Il existe un pacte d'actionnaires entre le Groupe et la CCIR qui régit concomitamment les différentes sociétés qui composent le pôle. Propexpo étant gérée par le Groupe et Viparis contrôlant la gestion des sites, Propexpo est consolidée par intégration globale.

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD GERMANY GMBH

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH est détenue par le Groupe à hauteur de 51 % et par Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) à hauteur de 49 %.

Les activités pertinentes sont la location, l'équipement, la construction, la rénovation ainsi que la gestion courante, l'entretien et la maintenance de ces actifs.

Le Groupe nomme trois membres du conseil de Surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH et CPPIB en nomme deux.

Conformément à la gouvernance, le Groupe a le contrôle d'Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH qui est donc consolidée par intégration globale.

CENTRE COMMERCIAL WESTFIELD PARLY 2

URW et Abu Dhabi Investment Authority (ADIA) détiennent le centre commercial Westfield Parly 2 (région parisienne).

Les activités pertinentes sont la commercialisation, l'équipement, la construction et la rénovation, ainsi que la gestion courante, l'entretien et la maintenance du centre commercial Westfield Parly 2.

La société détenant Westfield Parly 2 est administrée par un gérant qui est une personne morale (société par action simplifiée), nommée pour une période indéterminée, et disposant des pouvoirs pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour l'obtention des autorisations nécessaires à son activité.

Ce gérant est une société du Groupe URW.

Les autres organes de gouvernance et surveillance (comités de direction, assemblée des associés) n'ont pas de droit de veto sur les activités pertinentes de la société qui puisse remettre en cause ce contrôle.

De ce fait, le Groupe a le contrôle sur cet actif qui est donc consolidé par intégration globale.

CENTRE COMMERCIAL ET PARKING WESTFIELD FORUM DES HALLES

Le centre commercial et le parking Westfield Forum des Halles situés à Paris sont détenus à hauteur de 65 % par le Groupe et 35 % par AXA, société d'assurance.

Le gérant est une société du Groupe qui est nommé sans limitation de durée. Il détient de larges pouvoirs pour administrer la société et obtenir les autorisations nécessaires pour ses activités. Il ne peut être révoqué sans l'accord du Groupe.

Ainsi, ces actifs sont consolidés par intégration globale.

CENTRE COMMERCIAL WESTFIELD LES 4 TEMPS

Le centre commercial Westfield Les 4 Temps (région parisienne) est détenu à 53,3 % par le Groupe et à 46,7 % par deux compagnies d'assurance.

Le gérant est une société du Groupe qui est nommé sans limitation de durée. Il détient de larges pouvoirs pour administrer la société et obtenir les autorisations nécessaires pour ses activités. Il ne peut être révoqué sans l'accord du Groupe.

Ainsi, cet actif est consolidé par intégration globale.

3.4 ACQUISITIONS ET CESSIONS DE SOCIÉTÉS

3.4.1 ACQUISITIONS D'ENTREPRISES, NETTES DE LA TRÉSORERIE ACQUISE (TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS)

(M€)	2020	2019
Prix d'acquisition des titres	(87,1)	(35,5)
Trésorerie et comptes courants	17,0	-
Acquisitions de titres consolidés	(70,1) ⁽¹⁾	(35,5)

(1) Correspond principalement à l'acquisition des 50 % restants des parts dans les coentreprises détenant cinq actifs en Floride.

3.4.2 RÉSULTAT DE CESSIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le résultat sur la cession des immeubles de placement comprend à la fois le résultat sur la cession d'actifs et le résultat sur la cession de titres.

(M€)	2020	2019
Résultat des cessions d'actifs	(38,5)	48,9
Revenus des cessions d'actifs	501,6	957,2
Valeur comptable des actifs cédés	(540,1)	(908,3)
Résultat des cessions de sociétés	(47,9)	19,7
Revenus des cessions de sociétés	154,7	223,0
Valeur comptable des titres cédés	(202,6)	(203,4)
Résultat net des cessions d'immeubles de placement	(86,3)	68,5

CESSIONS DE TITRES DE FILIALES CONSOLIDÉES (TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS)

(M€)	2020	2019
Prix net de cession des titres	154,7	223,0
Trésorerie et comptes courants	872,0	68,2
Cessions de titres de filiales consolidées ⁽¹⁾	1 026,7	291,2

(1) En 2020, correspond principalement à la cession de cinq centres commerciaux français décrite à la Note 1.1.2. En 2019, correspond principalement à la cession des centres commerciaux Jumbo et Ring-Center.

3.5 TITRES DE PARTICIPATION NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE ET ENGAGEMENTS D'ACHAT DE TITRES DE PARTICIPATION NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

3.5.1 ENGAGEMENTS D'ACHAT DE TITRES DE PARTICIPATION NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Les actions de préférence convertibles et remboursables, incluses dans les rubriques « part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle » et « part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle », concernent principalement les actions de préférence détenues par les anciens partenaires dans le centre Westfield San Francisco Centre.

Elles sont évaluées à la juste valeur par résultat.

3.5.2 RÉSULTAT NET DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Pour 2020, ce poste est principalement composé des intérêts des actionnaires ne détenant pas le contrôle dans :

- plusieurs centres commerciaux en France (-190,3 M€, principalement Westfield Les 4 Temps, Westfield Parly 2 et Westfield Forum des Halles) ;
- les entités du pôle Congrès & Expositions (-150,8 M€) ;
- et plusieurs centres commerciaux en Allemagne (-76,0 M€).

3.6 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS CONJOINTES SIGNIFICATIVES

WESTFIELD LONDON

Westfield London est une activité conjointe contrôlée par les deux partenaires (Commerz Real Investmentgesellschaft (CRI) et URW), puisque toutes les décisions majeures relatives aux activités pertinentes de la société (stratégie de location immobilière, standard des contrats de location, dépenses opérationnelles et investissements), nécessitent l'approbation des deux partenaires. Chaque année, le Budget annuel comprenant les revenus bruts et les dépenses opérationnelles, les investissements, les niveaux de loyers à atteindre suite à la revue des loyers de chaque location, les nouvelles locations proposées et le revenu net projeté, doit être approuvé par les deux partenaires. Les accords entre CRI et URW donnent des droits égaux aux deux partenaires dans les actifs et les passifs de la société.

Ainsi, Westfield London est une activité conjointe.

NOTE 4 RÉSULTAT NET RÉCURRENT ET INFORMATIONS SECTORIELLES

4.1 PRINCIPES COMPTABLES

L'information sectorielle est présentée selon les activités et les zones géographiques du Groupe et déterminée en fonction de l'organisation du Groupe et de la structure de reporting interne, conformément à IFRS 8.

La part des sociétés liées est également présentée selon les activités et les zones géographiques du Groupe.

Puisque les entités contrôlées conjointement représentent une part significative des opérations du Groupe aux États-Unis et au Royaume-Uni, l'information sectorielle sur la gestion et le reporting interne du Groupe est préparée en méthode proportionnelle, dans laquelle les entités contrôlées conjointement sont comptabilisées sur une base proportionnelle, au lieu d'être comptabilisées par mise en équivalence sous IFRS. Le Groupe et ses coentreprises utilisent des méthodes comptables uniformes.

Par conséquent, l'information sectorielle présentée dans cette section est préparée en proportionnelle.

PAR ACTIVITÉ

Le Groupe présente son résultat par secteur d'activité : Centres Commerciaux, Bureaux & Autres, Congrès & Expositions.

Le pôle Congrès & Expositions regroupe l'activité de gestion des sites d'expositions (Viparis), le centre commercial « les Boutiques du Palais » ainsi que la location des hôtels à Porte de Versailles.

PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

Les zones géographiques ont été déterminées selon la définition de la région donnée par le Groupe. Une région est définie comme une zone avec plus d'un milliard d'euros d'investissement immobilier, une organisation locale comprenant : la fonction propriétaire (sélection et gestion des actifs immobiliers, y compris les projets en développement), la gestion des Centres Commerciaux, la fonction finance et un *reporting* régional consolidé.

Sont considérées comme des régions selon ces critères spécifiques opérationnels et stratégiques :

- La France, regroupant la France et la Belgique ;
- Les États-Unis ;
- L'Europe centrale regroupant la République tchèque, la Pologne et la Slovaquie ;
- L'Espagne ;
- Le Royaume-Uni et l'Italie ;
- Les Pays nordiques, regroupant la Suède, le Danemark et la Finlande (en 2019, le Groupe a cédé sa participation dans le centre commercial Jumbo à Helsinki, Finlande) ;
- L'Autriche ;
- L'Allemagne ;
- Les Pays-Bas.

Les notes suivantes sont présentées selon une base proportionnelle.

4.2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS EN MÉTHODE PROPORTIONNELLE

4.2.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ EN MÉTHODE PROPORTIONNELLE

État du résultat global consolidé (M€)	2020		Total 2020 en	2019		Total 2019 en
	IFRS	Proportionnelle	proportionnelle	IFRS	Proportionnelle	proportionnelle
Revenus locatifs	1 897,7	554,1	2 451,7	2 417,6	665,8	3 083,4
Charges du foncier	(13,7)	(0,2)	(14,0)	(14,5)	(0,3)	(14,9)
Charges locatives refacturées	317,4	68,4	385,8	376,6	73,9	450,5
Charges locatives refacturables	(363,7)	(88,5)	(452,3)	(413,5)	(86,2)	(499,7)
Charges sur immeubles	(389,4)	(191,7)	(581,2)	(380,9)	(147,2)	(528,1)
Charges nettes d'exploitation	(449,5)	(212,1)	(661,6)	(432,3)	(159,8)	(592,1)
Loyers nets	1 448,2	342,0	1 790,2	1 985,2	506,0	2 491,2
Revenus de développement immobilier et de gestion de projets	251,9	-	251,9	276,6	-	276,6
Charges de développement immobilier et de gestion de projets	(217,2)	-	(217,2)	(235,2)	-	(235,2)
Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets	34,8	-	34,8	41,3	-	41,3
Revenus des services immobiliers et autres activités	179,1	(0,0)	179,1	310,1	(0,3)	309,8
Dépenses liées aux services immobiliers et autres activités	(175,5)	0,1	(175,4)	(211,4)	(0,0)	(211,5)
Résultat net des services immobiliers et autres activités	3,6	0,0	3,6	98,7	(0,3)	98,4
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(1 652,4)	1 456,9	(195,5)	(77,9)	85,5	7,6
Intérêts sur créances	24,8	(8,2)	16,6	32,2	(9,2)	23,0
Contribution des sociétés mises en équivalence	(1 627,6)	1 448,7	(178,9)	(45,7)	76,3	30,5
Frais de structure	(207,4)	(6,3)	(213,7)	(191,5)	(8,9)	(200,3)
Amortissements des biens d'exploitation	(2,1)	-	(2,1)	(2,0)	0,0	(2,0)
Frais de développement	(2,6)	(0,0)	(2,6)	(17,4)	-	(17,4)
Frais de fonctionnement	(212,1)	(6,3)	(218,5)	(210,9)	(8,9)	(219,8)
Coûts d'acquisition et autres coûts	(83,4)	-	(83,4)	(45,8)	(5,7)	(51,5)
Revenus des cessions d'actifs de placement	656,3	1,1	657,4	1 180,2	1,8	1 182,1
Valeur comptable des actifs cédés	(742,7)	(0,4)	(743,1)	(1 111,7)	(1,0)	(1 112,7)
Résultat des cessions d'immeubles de placement ⁽¹⁾	(86,3)	0,6	(85,7)	68,5	0,8	69,4
Ajustement à la hausse des valeurs des actifs	71,3	6,2	77,5	924,0	90,3	1 014,3
Ajustement à la baisse des valeurs des actifs	(4 908,5)	(1 721,4)	(6 629,9)	(2 026,4)	(603,5)	(2 629,9)
Solde net des ajustements de valeurs	(4 837,2)	(1 715,2)	(6 552,4)	(1 102,4)	(513,1)	(1 615,6)
Dépréciation d'écart d'acquisition	(1 596,1)	(23,9)	(1 620,0)	(7,1)	-	(7,1)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	(6 956,4)	46,1	(6 910,3)	781,8	55,1	836,9
Résultat des sociétés non consolidées	1,0	(0,0)	1,0	1,7	0,1	1,8
Produits financiers	248,1	1,1	249,3	278,3	1,2	279,5
Charges financières	(679,7)	(56,0)	(735,7)	(670,0)	(59,8)	(729,8)
Coût de l'endettement financier net	(431,5)	(54,9)	(486,5)	(391,7)	(58,7)	(450,4)
Ajustement de valeur des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	1,8	-	1,8	(7,6)	-	(7,6)
Ajustement de valeur des instruments dérivés, dettes et impact de change	(570,9)	(3,4)	(574,3)	(343,5)	3,1	(340,3)
Actualisation des dettes	-	-	-	(0,7)	-	(0,7)
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	(7 955,9)	(12,3)	(7 968,2)	40,1	(0,3)	39,8
Impôt sur les sociétés	281,1	12,3	293,4	1 065,4	0,4	1 065,7
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	(7 674,8)	0,0	(7 674,8)	1 105,5	0,0	1 105,5
Résultat net de la période attribuable aux :						
• Détenteurs d'Actions Jumelées	(7 212,6)	0,0	(7 212,6)	1 103,3	0,0	1 103,3
• Participations externes ne donnant pas le contrôle	(462,2)	(0,0)	(462,2)	2,2	-	2,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	(7 674,8)	0,0	(7 674,8)	1 105,5	0,0	1 105,5

(1) Le résultat des cessions d'immeubles de placement comprend à la fois le résultat sur cession d'actifs et le résultat sur cession de titres.

4.2.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE EN MÉTHODE PROPORTIONNELLE

État de situation financière consolidée (M€)	31/12/2020 IFRS	Proportionnelle	31/12/2020 en proportionnelle	31/12/2019 IFRS	Proportionnelle	31/12/2019 en proportionnelle
ACTIFS NON COURANTS	52 878,6	1 908,7	54 787,3	61 106,6	2 344,8	63 451,4
Immeubles de placement	40 947,8	9 013,7	49 961,5	45 733,2	11 491,5	57 224,7
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	<i>39 623,6</i>	<i>8 955,8</i>	<i>48 579,4</i>	<i>44 589,9</i>	<i>11 412,5</i>	<i>56 002,4</i>
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	<i>1 324,1</i>	<i>57,9</i>	<i>1 382,0</i>	<i>1 143,3</i>	<i>79,0</i>	<i>1 222,3</i>
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	8 370,3	(7 181,6)	1 188,7	10 194,6	(9 246,6)	948,0
Autres actifs corporels	279,2	0,8	280,0	344,5	1,0	345,5
Écarts d'acquisition	1 248,1	66,6	1 314,7	2 878,4	90,5	2 968,9
Actifs incorporels	876,3	0,2	876,5	984,4	-	984,4
Actifs financiers	303,6	9,0	312,6	343,5	8,4	351,9
Impôts différés actifs	26,5	-	26,5	28,4	-	28,4
Dérivés à la juste valeur	826,8	-	826,8	599,6	-	599,6
ACTIFS COURANTS	4 399,2	323,8	4 723,0	3 896,5	270,6	4 167,1
Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	1 038,2	0,0	1 038,2	2 147,6	-	2 147,6
Dérivés à la juste valeur	-	-	-	-	-	-
Stocks	32,0	10,7	42,7	91,2	11,9	103,1
Clients et comptes rattachés	539,4	162,5	701,9	513,0	96,7	609,7
Créances fiscales	213,2	5,2	218,4	303,6	2,7	306,3
Autres créances	438,9	12,7	451,6	352,4	53,8	406,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 137,6	132,7	2 270,3	488,8	105,5	594,3
TOTAL ACTIFS	57 277,8	2 232,5	59 510,3	65 003,2	2 615,4	67 618,6
Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions jumelées	17 393,5	-	17 393,5	25 950,8	-	25 950,8
Capital	692,4	-	692,4	691,9	-	691,9
Primes d'émission	13 480,7	-	13 480,7	13 478,2	-	13 478,2
Réserves consolidées	10 980,8	-	10 980,8	10 671,4	-	10 671,4
Réserves de couverture et de change	(547,8)	-	(547,8)	6,1	-	6,1
Résultat consolidé	(7 212,6)	-	(7 212,6)	1 103,3	-	1 103,3
• <i>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield SE</i>	<i>17 375,3</i>	<i>-</i>	<i>17 375,3</i>	<i>24 334,4</i>	<i>-</i>	<i>24 334,4</i>
• <i>Capitaux propres attribuables aux membres d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V.</i>	<i>18,2</i>	<i>-</i>	<i>18,2</i>	<i>1 616,4</i>	<i>-</i>	<i>1 616,4</i>
Titres hybrides	1 988,5	0,0	1 988,5	1 988,8	-	1 988,8
Participations externes ne donnant pas le contrôle	3 413,0	-	3 413,0	3 912,9	-	3 912,9
TOTAL CAPITAUX PROPRES	22 795,0	0,0	22 795,0	31 852,5	-	31 852,5
PASSIFS NON COURANTS	29 655,4	2 024,8	31 680,2	28 291,0	2 375,6	30 666,6
Part non courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	94,5	1,9	96,4	172,2	3,3	175,5
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANEs)	497,7	-	497,7	602,1	-	602,1
Part non courante des emprunts et dettes financières	24 310,5	1 900,5	26 211,0	22 931,6	2 227,9	25 159,5
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location	796,6	8,5	805,1	806,7	9,3	816,0
Dérivés à la juste valeur	1 502,3	-	1 502,3	1 025,0	-	1 025,0
Impôts différés passifs	2 007,8	101,8	2 109,6	2 276,0	116,6	2 392,6
Part non courante des provisions	74,6	0,3	74,9	110,3	0,3	110,6
Dépôts et cautionnements reçus	206,2	11,0	217,2	218,0	18,0	236,0
Dettes sur investissements	102,2	0,8	103,0	149,1	0,2	149,3
Autres dettes non courantes	63,0	0,0	63,0	-	-	-
PASSIFS COURANTS	4 827,4	207,6	5 035,1	4 859,7	239,8	5 099,5

État de situation financière consolidée (M€)	31/12/2020		31/12/2020 en	31/12/2019		
	IFRS	Proportionnelle	proportionnelle	IFRS	Proportionnelle	31/12/2019 en proportionnelle
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente	203,5	-	203,5	110,7	-	110,7
Part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	6,1	3,6	9,7	1,0	-	1,0
Dettes dues aux actionnaires	-	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 185,3	169,4	1 354,7	1 349,4	151,7	1 501,1
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	211,8	43,3	255,1	230,5	43,1	273,6
<i>Dettes sur immobilisations</i>	479,9	45,1	525,0	633,5	34,4	667,9
<i>Autres dettes d'exploitation</i>	493,6	81,0	574,6	485,3	74,2	559,5
Autres dettes courantes	681,0	3,1	684,0	729,8	23,8	753,6
Part courante des emprunts et dettes financières	2 686,7	30,1	2 716,8	2 557,4	62,6	2 620,0
Part courante des emprunts liés à des contrats de location	32,2	-	32,2	41,4	-	41,4
Dérivés à la juste valeur	-	-	-	30,1	-	30,1
Part courante des provisions	32,7	1,5	34,2	39,9	1,7	41,6
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	57 277,8	2 232,5	59 510,3	65 003,2	2 615,4	67 618,6

4.3 DÉFINITION DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT

Le compte de résultat par activité est divisé en activités récurrentes et non récurrentes. Le résultat non récurrent avant impôt se compose des variations de valeur sur les immeubles de placement, dettes et dérivés, des frais d'annulation des instruments dérivés sur l'intégralité de la période annulée dès lors que la maturité de l'instrument est au-delà de l'exercice, des primes de rachat de dette, des gains et pertes de change sur réévaluation des éléments bilantiels, du résultat net des cessions et des dépréciations des écarts d'acquisition positifs ou comptabilisations d'écarts d'acquisition négatifs, ainsi que des dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et autres éléments non récurrents.

L'impôt sur les sociétés est ventilé en récurrent et non récurrent.

L'impôt récurrent résulte :

- des impôts sur les bénéfices à payer, dans la mesure où ceux-ci portent sur des résultats récurrents, après déduction des déficits fiscaux ;
- de plus ou moins les variations d'impôts différés actifs reconnus sur des déficits générés par des résultats récurrents (à l'exception de ceux occasionnés par un changement de taux d'imposition et/ou ceux occasionnés par l'utilisation de ces impôts différés actifs sur profits non récurrents) ;
- de plus ou moins les variations des « Autres impôts différés actifs », qui ne portent pas sur des déficits fiscaux et des « Autres impôts différés passifs » portant sur du résultat récurrent (à l'exception de ceux occasionnés par un changement de taux d'imposition et/ou ceux occasionnés par l'utilisation de ces impôts différés actif sur profits non récurrents).

4.4 RÉSULTAT NET PAR ACTIVITÉ EN PROPORTIONNELLE

Résultat net par activité au format proportionnel (M€)		2020			2019		
		Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat
CENTRES COMMERCIAUX							
FRANCE	Revenus locatifs	566,5	-	566,5	714,3	-	714,3
	Charges nettes d'exploitation	(74,8)	-	(74,8)	(50,9)	-	(50,9)
	Loyers nets	491,7	-	491,7	663,4	-	663,4
	Contribution des sociétés mises en équivalence	20,7	(72,5)	(51,8)	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(56,9)	(56,9)	-	1,8	1,8
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(1 424,7)	(1 424,7)	-	(277,0)	(277,0)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	(0,8)	(0,8)	-	-	-
	Résultat Centres Commerciaux France	512,5	(1 554,9)	(1 042,4)	663,4	(275,2)	388,2
ÉTATS-UNIS	Revenus locatifs	801,6	-	801,6	957,7	-	957,7
	Charges nettes d'exploitation	(339,1)	-	(339,1)	(304,9)	-	(304,9)
	Loyers nets	462,5	-	462,5	652,8	-	652,8
	Contribution des sociétés mises en équivalence	(1,2)	(99,4)	(100,6)	9,0	(36,5)	(27,5)
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(28,5)	(28,5)	-	0,8	0,8
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(2 046,0)	(2 046,0)	-	(417,4)	(417,4)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	(710,4)	(710,4)	-	-	-
	Résultat Centres Commerciaux États-Unis	461,3	(2 884,3)	(2 423,0)	661,8	(453,1)	208,7
EUROPE CENTRALE	Revenus locatifs	203,9	-	203,9	224,5	-	224,5
	Charges nettes d'exploitation	(12,8)	-	(12,8)	(1,5)	-	(1,5)
	Loyers nets	191,1	-	191,1	223,0	-	223,0
	Contribution des sociétés mises en équivalence	28,9	(46,5)	(17,6)	39,1	23,2	62,3
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	0,1	0,1	-	(1,2)	(1,2)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(270,4)	(270,4)	-	111,6	111,6
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	(0,3)	(0,3)	-	-	-
	Résultat Centres Commerciaux Europe centrale	220,0	(317,1)	(97,0)	262,2	133,6	395,7
ESPAGNE	Revenus locatifs	146,6	-	146,6	169,5	-	169,5
	Charges nettes d'exploitation	(21,7)	-	(21,7)	(12,7)	-	(12,7)
	Loyers nets	124,8	-	124,8	156,8	-	156,8
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	2,0	2,0	-	(0,2)	(0,2)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(307,3)	(307,3)	-	46,1	46,1
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	(103,8)	(103,8)	-	-	-
	Résultat Centres Commerciaux Espagne	124,8	(409,1)	(284,2)	156,8	45,9	202,7
ROYAUME-UNI	Revenus locatifs	141,7	-	141,7	211,4	-	211,4
	Charges nettes d'exploitation	(63,7)	-	(63,7)	(54,1)	-	(54,1)
	Loyers nets	78,0	-	78,0	157,3	-	157,3
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(1 201,7)	(1 201,7)	-	(611,7)	(611,7)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	(320,5)	(320,5)	-	-	-
	Résultat Centres Commerciaux Royaume-Uni	78,0	(1 522,2)	(1 444,2)	157,3	(611,7)	(454,4)
PAYS NORDIQUES	Revenus locatifs	115,8	-	115,8	136,3	-	136,3
	Charges nettes d'exploitation	(15,1)	-	(15,1)	(13,6)	-	(13,6)
	Loyers nets	100,8	-	100,8	122,7	-	122,7
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(0,0)	(0,0)	-	19,5	19,5
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(288,0)	(288,0)	-	24,7	24,7
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	(132,2)	(132,2)	-	-	-
	Résultat Centres Commerciaux Pays nordiques	100,8	(420,2)	(319,5)	122,7	44,2	166,9

(1) Les activités non récurrentes comprennent les variations de valeur, les cessions, la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers, les primes sur rachat de dette, la dépréciation d'écart d'acquisition ou la comptabilisation d'écart d'acquisition négatif, l'amortissement de la juste valeur des actifs et passifs comptabilisés dans le cadre de l'allocation du prix d'achat ainsi que les dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et d'autres éléments non récurrents.

Résultat net par activité au format proportionnel (M€)		2020			2019		
		Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat
CENTRES COMMERCIAUX							
	Revenus locatifs	97,0	-	97,0	116,7	-	116,7
	Charges nettes d'exploitation	(10,9)	-	(10,9)	(5,3)	-	(5,3)
	Loyers nets	86,1	-	86,1	111,4	-	111,4
AUTRICHE	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	0,1	0,1
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(237,2)	(237,2)	-	(116,5)	(116,5)
	Résultat Centres Commerciaux Autriche	86,1	(237,2)	(151,0)	111,4	(116,5)	(5,1)
	Revenus locatifs	131,6	-	131,6	154,6	-	154,6
	Charges nettes d'exploitation	(17,5)	-	(17,5)	(11,1)	-	(11,1)
	Loyers nets	114,1	-	114,1	143,5	-	143,5
ALLEMAGNE	Contribution des sociétés mises en équivalence	1,8	(10,8)	(9,0)	2,7	(7,0)	(4,2)
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,2)	(0,2)
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(246,4)	(246,4)	-	(179,0)	(179,0)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	(102,0)	(102,0)	-	-	-
	Résultat Centres Commerciaux Allemagne	115,8	(359,5)	(243,7)	146,2	(186,1)	(40,0)
	Revenus locatifs	63,6	-	63,6	71,0	-	71,0
	Charges nettes d'exploitation	(14,0)	-	(14,0)	(8,6)	-	(8,6)
	Loyers nets	49,6	-	49,6	62,4	-	62,4
PAYS-BAS	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(0,4)	(0,4)	-	1,4	1,4
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(168,8)	(168,8)	-	(89,6)	(89,6)
	Résultat Centres Commerciaux Pays-bas	49,6	(169,2)	(119,6)	62,4	(88,2)	(25,8)
TOTAL RÉSULTAT CENTRES COMMERCIAUX		1 748,9	(7 873,6)	(6 124,7)	2 344,0	(1 507,1)	837,0
BUREAUX & AUTRES							
	Revenus locatifs	62,0	-	62,0	78,1	-	78,1
	Charges nettes d'exploitation	(6,0)	-	(6,0)	(6,0)	-	(6,0)
	Loyers nets	56,0	-	56,0	72,0	-	72,0
FRANCE	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(0,3)	(0,3)	-	46,5	46,5
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	26,9	26,9	-	184,2	184,2
	Résultat Bureaux France	56,0	26,7	82,7	72,0	230,7	302,8
	Revenus locatifs	40,6	-	40,6	40,8	-	40,8
	Charges nettes d'exploitation	(11,1)	-	(11,1)	(10,0)	-	(10,0)
	Loyers nets	29,4	-	29,4	30,8	-	30,8
AUTRES PAYS	Contribution des sociétés mises en équivalence	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
	Gains/pertes sur cessions d'immeubles	-	(1,4)	(1,4)	-	0,9	0,9
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	-	(56,6)	(56,6)	-	39,0	39,0
	Résultat Bureaux autres pays	29,4	(58,1)	(28,6)	30,8	39,8	70,7
TOTAL RÉSULTAT BUREAUX		85,4	(31,4)	54,1	102,9	270,6	373,4

(1) Les activités non récurrentes comprennent les variations de valeur, les cessions, la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers, les primes sur rachat de dette, la dépréciation d'écart d'acquisition ou la comptabilisation d'écart d'acquisition négatif, l'amortissement de la juste valeur des actifs et passifs comptabilisés dans le cadre de l'allocation du prix d'achat ainsi que les dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et d'autres éléments non récurrents.

États financiers au 31 décembre 2020

Notes annexes aux états financiers consolidés

Résultat net par activité au format proportionnel (M€)	2020			2019			
	Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat	
CONGRÈS & EXPOSITIONS							
	Revenus locatifs	81,0	-	81,0	208,5	-	208,5
	Charges nettes d'exploitation	(74,9)	-	(74,9)	(113,4)	-	(113,4)
	Loyers nets	6,1	-	6,1	95,1	-	95,1
FRANCE	Résultat opérationnel sur sites	6,0	-	6,0	61,7	-	61,7
	Contribution des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
	Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	(18,2)	(272,9)	(291,1)	(15,4)	(180,6)	(196,0)
	Dépréciation d'écart d'acquisition	-	(8,2)	(8,2)	-	(7,1)	(7,1)
	TOTAL RÉSULTAT CONGRÈS & EXPOSITIONS	(6,1)	(281,1)	(287,2)	141,5	(187,7)	(46,2)
	Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets	34,8	(36,1)	(1,3)	41,3	(141,4)	(100,1)
	Résultat net des autres services	15,8	(23,1)	(7,4)	52,0	(7,9)	44,1
	Dépréciation de l'écart d'acquisition correspondant à l'activité de services immobiliers	-	(241,8)	(241,8)	-	-	-
	Frais de structure	(213,7)	-	(213,7)	(200,3)	-	(200,3)
	Amortissements des biens d'exploitation	(2,1)	-	(2,1)	(2,0)	-	(2,0)
	Frais de développement	(2,6)	-	(2,6)	(17,4)	-	(17,4)
	Coûts d'acquisition et autres coûts	-	(83,4)	(83,4)	-	(51,5)	(51,5)
	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	1 660,4	(8 570,6)	(6 910,3)	2 461,9	(1 625,0)	836,9
	Résultat des sociétés non consolidées	1,0	-	1,0	1,8	-	1,8
	Résultat financier	(486,5)	(572,5)	(1 059,0)	(450,4)	(348,6)	(799,0)
	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	1 174,9	(9 143,1)	(7 968,2)	2 013,4	(1 973,6)	39,8
	Impôt sur les sociétés	(19,7)	313,1	293,4	(50,8)	1 116,5	1 065,7
	RÉSULTAT NET	1 155,3	(8 830,0)	(7 674,8)	1 962,6	(857,1)	1 105,5
	Participations ne donnant pas le contrôle	(98,7)	560,8	462,2	(202,9)	200,7	(2,2)
	RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE ATTRIBUABLE AUX PORTEURS D'ACTIONS JUMELÉES	1 056,6	(8 269,2)	(7 212,6)	1 759,7	(656,4)	1 103,3

(1) Les activités non récurrentes comprennent les variations de valeur, les cessions, la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers, les primes sur rachat de dette, la dépréciation d'écart d'acquisition ou la comptabilisation d'écart d'acquisition négatif, l'amortissement de la juste valeur des actifs et passifs comptabilisés dans le cadre de l'allocation du prix d'achat ainsi que les dépenses directement imputables à un regroupement d'entreprises, et d'autres éléments non récurrents.

4.4.1 REVENUS LOCATIFS

PRINCIPES COMPTABLES DE RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

TRAITEMENT COMPTABLE DES LOYERS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immobilisations données en location sont présentées à l'actif de l'état de situation financière en immeubles de placement. Les revenus locatifs sont enregistrés de manière linéaire sur la durée estimée du bail.

Dans le cas d'un Immeuble de Placement en cours de Construction (IPUC), le revenu locatif est reconnu dès la livraison de chaque coque aux locataires.

Pour les allègements de loyers accordés aux locataires dans le cadre de la pandémie de COVID-19 et lorsque ces allègements sont considérés comme une modification du bail en raison des contreparties consenties par le locataire (par exemple, prolongation du bail ou augmentation du pourcentage de loyer variable), la norme IFRS 16 s'applique, selon laquelle l'allègement est traité comme un aménagement de loyer qui est étalé sur la durée estimée du bail en réduction des revenus locatifs.

Les allègements de loyers pour lesquels une contrepartie est attendue et qui n'ont pas encore été signés font partie des créances clients sur lesquelles une perte de crédit attendue est calculée.

Conformément à l'IFRS 16, les allègements de loyers sans modification du bail, imposés par des lois antérieures à l'événement donnant droit à la réduction, comme en Autriche, ou en vertu d'une disposition du contrat de bail existant permettant la modification du loyer, sont directement et intégralement imputés au compte de résultat sous forme de déduction des revenus locatifs.

Les allègements de loyers signés ou dont la signature est attendue, accordés sans aucune contrepartie de la part du locataire, sont considérés comme une diminution de créance et sont comptabilisés au compte de résultat en réduction des revenus locatifs de 2020.

LOYERS ET DROITS D'ENTRÉE

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée, recettes des parkings) facturés pour les Centres Commerciaux et les immeubles de Bureaux & Autres au cours de la période.

Conformément à la norme IFRS 16, les franchises de loyers, les paliers, les autres aménagements de loyers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée estimée du bail.

Pour le pôle Congrès & Expositions, est comptabilisé en revenus locatifs le chiffre d'affaires généré par la location des espaces et par la fourniture de prestations associées obligatoires.

DÉTAIL DES REVENUS LOCATIFS PAR ACTIVITÉ EN PROPORTIONNELLE

(en M€, hors taxe)	2020	2019
Centres Commerciaux	2 268,2	2 755,9
France	566,5	714,3
États-Unis	801,6	957,7
Europe centrale	203,9	224,5
Espagne	146,6	169,5
Royaume-Uni	141,7	211,4
Pays nordiques	115,8	136,3
Autriche	97,0	116,7
Allemagne	131,6	154,6
Pays-Bas	63,6	71,0
Bureaux & Autres	102,5	118,9
France	62,0	78,1
Autres pays	40,6	40,8
Congrès & Expositions	81,0	208,5
Total	2 451,7	3 083,4

Les revenus locatifs se sont élevés à 2 451,7 M€ (3 083,4 M€), soit une baisse de -20,5 %. Cette baisse est essentiellement due à l'impact négatif de la COVID-19 (allègements de loyer, faillites et augmentation de la vacance), à l'effet de change négatif de l'USD et à l'impact des cessions en France en 2019 et en 2020.

REVENUS MINIMAUX GARANTIS DANS LE CADRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE EN PROPORTIONNELLE

Au 31 décembre 2020, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

Loyers futurs minimaux par année (M€)

Année	Centres Commerciaux	Bureaux & Autres	Total
2021	1 845,0	96,9	1 941,8
2022	1 490,1	90,3	1 580,4
2023	1 141,4	75,1	1 216,5
2024	882,4	69,1	951,5
2025	685,9	51,4	737,3
2026	545,2	47,3	592,5
2027	456,7	44,1	500,8
2028	345,5	40,6	386,1
2029	242,1	27,7	269,8
2030	171,4	27,3	198,7
2031	125,1	26,9	151,9
Au-delà	133,7	5,4	139,1
Total	8 064,4	602,1	8 666,5

4.4.2 CHARGES NETTES D'EXPLOITATION

Les charges nettes d'exploitation se composent des charges du foncier, des charges locatives non récupérées et des charges sur immeubles.

CHARGES DU FONCIER

BAUX À CONSTRUCTION

Les baux à construction sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 16 tel que décrit dans la note 5.1.1 « Immeubles de placement - Principes comptables ».

Les immeubles construits sur des terrains pris à bail sont comptabilisés selon les principes comptables décrits en note 5.1.1 « Immeubles de placement - Principes comptables ».

Les charges du foncier correspondent aux redevances variables versées (ou amortissement des versements initiaux) lorsque le terrain fait l'objet d'un bail à construction ou d'une concession. Cela s'applique principalement aux gestionnaires du site de Congrès & Expositions du Bourget (région parisienne) et à quelques centres commerciaux, en particulier en France.

CHARGES LOCATIVES REFACTURÉES ET REFACTURABLES

Selon IFRS 15, le Groupe a présenté séparément les charges locatives refacturées aux locataires et les charges locatives refacturables.

Le montant net correspond essentiellement aux charges sur locaux vacants.

CHARGES SUR IMMEUBLES

Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses ainsi que des frais liés à la gestion immobilière et les charges afférentes aux gestions des sites du pôle Congrès & Expositions.

4.4.3 RÉSULTAT NET DES SERVICES IMMOBILIERS ET AUTRES ACTIVITÉS

RECONNAISSANCE DU REVENU

Le résultat opérationnel sur sites Congrès & Expositions, les activités Aéroports et le résultat des autres prestations composent le résultat des autres activités.

Les revenus sont reconnus conformément à la norme IFRS 15.

Les contrats relatifs à l'activité Congrès & Expositions sont des conventions d'occupation ou baux civils de courte durée, incluant la location d'espaces et locaux ainsi que la fourniture de prestations de services. Les prestations de services sont indissociables de la mise

à disposition des espaces et locaux, elles constituent un ensemble de services inhérent à la prestation de location. L'ensemble des prestations doivent donc être considérées comme un contrat unique (une obligation de performance unique) dans le cadre de la reconnaissance du revenu selon IFRS 15.

Les revenus sont reconnus au prorata temporis sur la durée de location des espaces et locaux.

Le revenu des autres prestations est reconnu au moment de la prestation de service.

Les revenus des autres activités regroupent :

- Les honoraires de gestion et de services immobiliers fournis aux secteurs Bureaux & Autres et Centres Commerciaux, facturés par les sociétés prestataires de services, dans le cadre de la gestion immobilière pour le compte de propriétaires hors Groupe ;

- Les revenus des prestations de services perçus par les sociétés du pôle Congrès & Expositions.

Les autres dépenses comprennent les charges liées à l'activité de prestations de services, leurs frais généraux ainsi que les dotations aux amortissements de leurs immobilisations.

(M€)	2020	2019
Résultat des autres activités	3,6	98,4
Congrès & Expositions	(12,2)	46,3
Autres prestations	15,8	52,0

4.4.4 RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ET DE GESTION DE PROJETS

RECONNAISSANCE DU REVENU

Le résultat net des activités de développement immobilier et gestion de projets concerne l'activité Développement, Design et Construction (DD&C) qui comprend trois types de services : conception du projet, développement et enfin construction du projet immobilier.

Sur la base de l'analyse des contrats existants, les services DD&C sont indissociables étant donné que le client ne peut bénéficier de chaque service de façon isolée ou associé à d'autres ressources immédiatement disponibles. En effet, les services sont regroupés et génèrent un unique résultat commercial. En tant que tel, le Groupe considère que les trois types de contrats devraient être combinés en un seul contrat (et une seule obligation de performance) dans le cadre de la comptabilisation du chiffre d'affaires selon IFRS 15.

Les revenus issus de l'activité DD&C sont constitués de contrats à prix fixe. URW a choisi d'utiliser la méthode de constatation des revenus à l'avancement, déterminés en fonction des dépenses engagées.

Les dépenses comprennent les coûts de construction et les coûts de gestion de projet associés.

4.4.5 FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Ils se composent, pour le Groupe, des frais de personnel, des frais de siège, des frais de fonctionnement et des dépenses relatives aux projets en développement non capitalisés ainsi que des amortissements relatifs aux sièges d'URW à Paris et en régions. En 2020, ce poste inclut les coûts internes relatifs à la commercialisation s'élevant à 58,5 M€ (68,9 M€ en 2019) auparavant capitalisés.

4.4.6 COÛTS D'ACQUISITION ET AUTRES COÛTS

En 2020, les coûts d'acquisition et autres coûts s'élevèrent à -83,4 M€ (contre -51,5 M€ en 2019), principalement liés aux coûts d'intégration de Westfield, incluant des indemnités de départ aux États-Unis et au Royaume-Uni, le déploiement de la marque Westfield dans dix centres commerciaux en Europe continentale, des honoraires de conseil, les coûts d'intégration des systèmes informatiques et la fermeture du bureau de Sydney. Ils incluent également -44,6 M€ de coûts non-récurrents relatifs aux honoraires et frais payés pour l'augmentation de capital non réalisée de novembre 2020.

En 2019, ils comprenaient principalement les coûts d'intégration de Westfield notamment les coûts de déploiement de la marque dans dix centres commerciaux en Europe continentale, des honoraires de conseil, des coûts d'intégration des systèmes informatiques, des indemnités de départ et des coûts liés à la fermeture des locaux de Sydney.

4.5 AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES EN PROPORTIONNELLE

4.5.1 RÉCONCILIATION ENTRE LE RÉSULTAT SECTORIEL PAR ACTIVITÉ ET L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ EN PROPORTIONNELLE

POUR 2020

(M€)	Loyers nets	Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets, résultat net des services immobiliers et autres activités	Contribution des sociétés mises en équivalence	Frais de fonctionnement	Résultat des cessions d'actifs et de parts de sociétés	Solde net des ajustements de valeurs	Coûts d'acquisition et autres coûts	Dépréciation d'écart d'acquisition	Total
Centres Commerciaux									
France	491,7	-	(51,8)	-	(56,9)	(1 424,7)	-	(0,8)	(1 042,4)
États-Unis	462,5	-	(100,6)	-	(28,5)	(2 046,0)	-	(710,4)	(2 423,0)
Europe centrale	191,1	-	(17,6)	-	0,1	(270,4)	-	(0,3)	(97,0)
Espagne	124,8	-	-	-	2,0	(307,3)	-	(103,8)	(284,2)
Royaume-Uni	78,0	-	-	-	-	(1 201,7)	-	(320,5)	(1 444,2)
Pays nordiques	100,8	-	-	-	(0,0)	(288,0)	-	(132,2)	(319,5)
Autriche	86,1	-	-	-	-	(237,2)	-	-	(151,0)
Allemagne	114,1	-	(9,0)	-	(0,3)	(246,4)	-	(102,0)	(243,7)
Pays-Bas	49,6	-	-	-	(0,4)	(168,8)	-	-	(119,6)
Total Centres Commerciaux	1 698,7	-	(178,9)	-	(84,0)	(6 190,5)	-	(1 370,0)	(6 124,7)
Bureaux & Autres									
France	56,0	-	-	-	(0,3)	26,9	-	-	82,7
Autres	29,4	-	0,0	-	(1,4)	(56,6)	-	-	(28,6)
Total Bureaux & Autres	85,4	-	0,0	-	(1,7)	(29,7)	-	-	54,1
C. & E.⁽¹⁾									
France	6,1	(12,1)	-	-	-	(272,9)	-	(8,2)	(287,2)
Total C. & E.	6,1	(12,1)	-	-	-	(272,9)	-	(8,2)	(287,2)
Non affectable	-	50,5	-	(218,5)	-	(59,2)	(83,4)	(241,8)	(552,4)
Total 2020	1 790,2	38,4	(178,9)	(218,5)	(85,7)	(6 552,4)	(83,4)	(1 620,0)	(6 910,3)

(1) Activité Congrès & Expositions.

POUR 2019

(M€)	Loyers nets	Résultat net des activités de développement immobilier et de gestion de projets, résultat net des services immobiliers et autres activités	Contribution des sociétés mises en équivalence	Frais de fonctionnement	Résultat des cessions d'actifs et de parts de sociétés	Solde net des ajustements de valeurs	Coûts d'acquisition et autres coûts	Dépréciation d'écart d'acquisition	Total
Centres Commerciaux									
France	663,4	-	-	-	1,8	(277,0)	-	-	388,2
États-Unis	652,8	-	(27,5)	-	0,8	(417,4)	-	-	208,7
Europe centrale	223,0	-	62,3	-	(1,2)	111,6	-	-	395,7
Espagne	156,8	-	-	-	(0,2)	46,1	-	-	202,7
Royaume-Uni	157,3	-	-	-	-	(611,7)	-	-	(454,4)
Pays nordiques	122,7	-	-	-	19,5	24,7	-	-	166,9
Autriche	111,4	-	-	-	0,1	(116,5)	-	-	(5,1)
Allemagne	143,5	-	(4,2)	-	(0,2)	(179,0)	-	-	(40,0)
Pays-Bas	62,4	-	-	-	1,4	(89,6)	-	-	(25,8)
Total Centres Commerciaux	2 293,2	-	30,5	-	22,0	(1 508,8)	-	-	837,0
Bureaux & Autres									
France	72,0	-	-	-	46,5	184,2	-	-	302,8
Autres	30,8	-	0,0	-	0,9	39,0	-	-	70,7
Total Bureaux & Autres	102,9	-	0,0	-	47,4	223,2	-	-	373,4
C. & E.⁽¹⁾									
France	95,1	46,3	-	-	-	(180,6)	-	(7,1)	(46,2)
Total C. & E.	95,1	46,3	-	-	-	(180,6)	-	(7,1)	(46,2)
Non affectable	-	93,4	-	(219,8)	-	(149,4)	(51,5)	-	(327,3)
Total 2019	2 491,2	139,7	30,5	(219,8)	69,4	(1 615,6)	(51,5)	(7,1)	836,9

(1) Activité Congrès & Expositions.

4.5.2 ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE PAR ACTIVITÉ EN PROPORTIONNELLE

POUR 2020

(M€)	Immeubles de placement	Écarts d'acquisition	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	Autres actifs non courants	Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	Autres actifs courants	Total Actif	Total Passif hors capitaux propres
Centres Commerciaux								
France	12 309,9	731,0	424,8	60,7	-	258,5	13 784,8	549,6
États-Unis	11 623,5	-	59,8	301,0	146,9	355,7	12 486,8	750,0
Europe centrale	4 347,0	255,4	679,5	15,9	-	42,4	5 340,2	681,6
Espagne	3 509,7	-	-	35,7	-	40,4	3 585,8	265,7
Royaume-Uni et Italie	2 772,9	-	-	215,9	-	184,0	3 172,7	322,3
Pays nordiques	2 952,7	-	-	0,0	-	33,8	2 986,5	517,8
Autriche	2 221,2	72,9	-	0,0	-	24,1	2 318,2	499,5
Allemagne	3 212,9	245,1	24,7	23,9	26,1	124,7	3 657,4	371,5
Pays-Bas	1 550,1	-	-	9,4	-	29,4	1 588,9	42,6
Total Centres Commerciaux	44 500,0	1 304,4	1 188,7	662,5	172,9	1 092,9	48 921,4	4 000,7
Bureaux & Autres								
France	1 771,1	-	-	191,5 ⁽²⁾	796,9	42,5	2 802,1	67,9
Autres	1 237,6	-	-	(0,0)	68,3	20,3	1 326,2	85,4
Total Bureaux & Autres	3 008,7	-	-	191,5	865,2	62,8	4 128,3	153,3
C. & E.⁽¹⁾								
France	2 452,8	-	-	134,9 ⁽³⁾	-	68,5	2 656,2	156,6
Total C. & E.	2 452,8	-	-	134,9⁽³⁾	-	68,5	2 656,2	156,6
Non affectable	-	10,3	0,0	1 333,4 ⁽⁴⁾	-	2 460,7 ⁽⁵⁾	3 804,4	32 404,6
Total 31/12/2020	49 961,5	1 314,7	1 188,7	2 322,4	1 038,2	3 684,9	59 510,3	36 715,3

(1) Activité Congrès & Expositions.

(2) Correspond principalement aux immeubles d'exploitation parmi lesquels le siège social du Groupe.

(3) Correspond essentiellement aux autres actifs incorporels et corporels.

(4) Correspondent principalement aux dérivés et aux actifs incorporels.

(5) Correspond principalement à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie.

POUR 2019

(M€)	Immeubles de placement	Écarts d'acquisition	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	Autres actifs non courants	Immeubles ou titres détenus en vue de la vente	Autres actifs courants	Total Actif	Total Passif hors capitaux propres
Centres Commerciaux								
France	13 452,9	731,7	-	3,9	2 062,3	250,6	16 501,5	582,9
États-Unis	14 558,4	852,6	203,2	439,1	-	282,4	16 335,8	914,1
Europe centrale	4 599,0	255,7	711,0	22,8	-	23,5	5 612,0	715,5
Espagne	3 743,1	103,8	-	37,4	-	31,6	3 915,8	270,2
Royaume-Uni et Italie	4 105,5	454,0	-	253,9	-	187,3	5 000,7	389,7
Pays nordiques	3 124,8	132,6	-	0,6	-	33,8	3 291,8	532,0
Autriche	2 433,9	72,9	-	0,6	-	17,8	2 525,2	529,5
Allemagne	3 363,2	347,1	33,9	52,5	-	114,0	3 910,7	436,2
Pays-Bas	1 589,3	-	-	0,0	-	27,0	1 616,3	63,3
Total Centres Commerciaux	50 970,0	2 950,4	948,0	810,9	2 062,3	968,1	58 709,7	4 433,5
Bureaux & Autres								
France	2 378,0	-	-	154,7 ⁽²⁾	24,6	69,3	2 626,6	73,9
Autres	1 234,6	-	-	0,0	60,7	52,8	1 348,1	72,0
Total Bureaux & Autres	3 612,6	-	-	154,7	85,3	122,1	3 974,7	146,0
C. & E.⁽¹⁾								
France	2 642,2	8,2	-	241,8 ⁽³⁾	-	131,3	3 023,5	243,3
Total C. & E.	2 642,2	8,2	-	241,8⁽³⁾	-	131,3	3 023,5	243,3
Non affectable	-	10,2	-	1 102,4⁽⁴⁾	-	798,1⁽⁵⁾	1 910,7	30 943,3
Total 31/12/2019	57 224,7	2 968,9	948,0	2 309,8	2 147,6	2 019,5	67 618,6	35 766,1

(1) Activité Congrès & Expositions.

(2) Correspond principalement aux immeubles d'exploitation parmi lesquels le siège social du Groupe.

(3) Correspondent essentiellement aux autres actifs incorporels et corporels.

(4) Correspondent principalement aux dérivés et aux actifs incorporels.

(5) Correspond principalement à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie.

4.5.3 INVESTISSEMENTS PAR ACTIVITÉ EN PROPORTIONNELLE

(M€)	2020			2019		
	Investissements sur immeubles de placement à la juste valeur	Investissements sur immeubles de placement au coût ⁽²⁾	Total investissements	Investissements sur immeubles de placement à la juste valeur	Investissements sur immeubles de placement au coût ⁽²⁾	Total investissements
Centres Commerciaux						
France	295,7	21,3	317,0	315,8	116,0	431,8
États-Unis	140,6	15,0	155,6	240,0	15,9	255,9
Europe centrale	13,1	3,9	17,0	18,8	5,3	24,1
Espagne	42,5	29,4	72,0	28,8	46,1	74,8
Royaume-Uni et Italie	55,0	5,9	60,9	77,1	3,7	80,8
Pays nordiques	14,3	2,3	16,6	36,9	2,2	39,0
Autriche	24,5	-	24,5	42,8	-	42,8
Allemagne	16,2	105,9	122,2	27,6	78,9	106,5
Pays-Bas	131,9	0,0	131,9	92,6	36,0	128,5
Total Centres Commerciaux	733,8	183,8	917,5	880,3	304,0	1 184,3
Bureaux & Autres						
France	111,1	18,5	129,6	192,4	27,3	219,6
Autres	38,9	61,1	100,0	63,5	81,7	145,2
Total Bureaux & Autres	150,0	79,6	229,7	255,9	108,9	364,8
C. & E.⁽¹⁾						
France	22,9	-	22,9	161,6	-	161,6
Total C. & E.	22,9	-	22,9	161,6	-	161,6
Total	906,7	263,4	1 170,1	1 297,8	412,9	1 710,8

(1) Activité Congrès & Expositions.

(2) Avant transfert entre catégories d'immeuble de placement.

NOTE 5 IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, ÉCART D'ACQUISITION

5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

5.1.1 PRINCIPES COMPTABLES

IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40 & IFRS 13)

Conformément à l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché. Selon IFRS 13, la juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie). Les améliorations ou modifications futures prévues sur l'actif (ex. : rénovation/extension) doivent être prises en compte dans l'expertise afin de refléter son utilisation optimale.

URW respecte les règles d'évaluation à la juste valeur édictées par la norme IFRS 13 ainsi que l'exposé de principes⁽¹⁾ sur IFRS 13 établi par l'EPRA, l'organisme représentatif des sociétés immobilières cotées en Europe.

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement. Les dépenses capitalisées incluent le coût des travaux, les indemnités d'éviction, les frais financiers capitalisés, les frais de commercialisation facturés par des tiers externes et d'autres coûts internes dans le cadre de développement de projets.

Conformément aux normes IFRS 16 et IAS 40, les droits d'utilisation découlant de contrats de location d'actifs répondant aux critères de définition d'un immeuble de placement sont enregistrés à la juste valeur.

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur. Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ils sont valorisés à leur valeur de marché par un expert externe qualifié deux fois par an. Les projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable ou jusqu'à un an avant que la construction ne soit achevée.

Le Groupe estime qu'un projet de développement peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si les trois conditions suivantes sont toutes remplies :

- Toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- Le contrat de construction a été signé et les travaux ont débuté ;
- L'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée.

Si la date de livraison de l'actif est inférieure à une année, le projet est systématiquement évalué à sa juste valeur.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qualifiés qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits de mutation⁽²⁾. Le taux de la décote varie selon le pays et le statut fiscal de l'actif.

Pour les portefeuilles de Centres Commerciaux et de Bureaux & Autres, la juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par le rendement. Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial, les justes valeurs au m² et les valeurs de marché constatées sur des transactions.

Les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment les états locatifs confidentiels des actifs, comprenant les données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance (chiffres d'affaires des locataires et nombre de visites, par exemple), les données commerciales et les prévisions de flux de trésorerie établies par le Groupe à travers les *business plans* annuels détaillés par actif. Sur ces bases, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de flux de trésorerie actuels et futurs, et appliquent des facteurs de risque, soit dans les prévisions de flux de trésorerie (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers, les allègements de loyers et des loyers variables plus faibles du fait de la pandémie de COVID- 19), soit dans les taux de rendement, d'actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur de sortie (en capitalisant le loyer de sortie).

Les sites du Pôle Congrès & Expositions sont qualifiés d'immeubles de placement.

Pour les sites de Congrès & Expositions, la méthodologie de valorisation retenue est essentiellement fondée sur l'actualisation des revenus nets futurs projetés sur la durée de la concession, ou sur la durée du bail emphytéotique (notamment celui de la Porte de Versailles) ou du bail à construction lorsqu'ils existent ou, sur dix ans dans les autres cas, avec estimation de la valeur terminale déterminée, selon les cas, par la valeur résiduelle contractuelle pour les concessions ou par la capitalisation des flux de trésorerie de la dernière année. Les valorisations des experts ont pris en compte le résultat opérationnel net, qui comprend les loyers nets et la marge nette réalisée sur la vente des prestations attachées, ainsi que les revenus nets des parkings. Les travaux d'entretien, de gros entretien, de modernisation, d'aménagement et d'extension, ainsi que les redevances de concession sont pris en compte dans les flux de trésorerie prévisionnels.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante :
valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée dans l'état de situation financière de clôture de l'exercice précédent.

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la valeur recouvrable estimée du projet. La valeur recouvrable du projet est évaluée, pour les projets significatifs, par un expert indépendant qualifié, pour les autres, en interne par les équipes de Développement & Investissements en prenant en compte la date de livraison estimée, les coûts de développements projetés et en considérant un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets attendus. Lorsque la valeur recouvrable estimée est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Les immeubles détenus en vue de la vente sont présentés sur une ligne distincte dans l'état de situation financière.

(1) Document de position EPRA sur IFRS 13 Évaluation à la juste valeur et exemples d'informations, février 2013.

(2) Les droits de mutation sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble, même si ces frais peuvent, dans certains cas, être réduits en cédant la société propriétaire de l'actif.

5.1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR : BASE IFRS

(M€)	31/12/2020	31/12/2019
Centres Commerciaux	34 893,3	38 971,4
France	11 872,3	12 991,9
États-Unis	5 354,4	6 437,1
Europe centrale	4 160,7	4 413,5
Espagne	3 302,3	3 562,4
Royaume-Uni et Italie	1 593,2	2 407,8
Pays nordiques	2 940,1	3 114,6
Autriche	2 221,2	2 433,9
Allemagne	1 899,0	2 021,0
Pays-Bas	1 550,1	1 589,3
Bureaux & Autres	2 278,1	2 977,3
France	1 633,1	2 255,3
Autres pays	645,0	722,1
Congrès & Expositions	2 452,2	2 641,2
Total	39 623,6	44 589,9

En 2020, la valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur a diminué de -4 676,2 M€, principalement en raison de l'impact de la crise de la COVID-19, reflété principalement par la baisse des flux de trésorerie futurs estimés des actifs et une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation. Les centres commerciaux au Royaume-Uni et aux États-Unis sont principalement affectés.

(M€)	Centres Commerciaux	Bureaux & Autres	Congrès & Expositions	Total immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente ⁽⁴⁾	Total
31/12/2018	40 142,2	3 295,1	2 631,5	46 068,8	16,5	46 085,3
Droits d'utilisation de l'actif	462,6	-	10,8	473,4	-	473,4
Acquisitions	(5,4)	3,3	-	(2,1)	-	(2,1)
Dépenses capitalisées	679,5	226,7	161,4	1 067,6	-	1 067,6
Cessions et sorties de périmètre	(253,8)	(798,4)	-	(1 052,2)	-	(1 052,2)
Reclassements et transferts de catégories	(1 382,2)	63,6	(0,1)	(1 318,7)	2 050,1	731,4
Actualisation	4,2	-	-	4,2	-	4,2
Variations de juste valeur	(870,7)	170,9	(162,3)	(862,1)	-	(862,1)
Variations de change	194,9	16,2	-	211,1	-	211,1
31/12/2019	38 971,4	2 977,3	2 641,2	44 589,9	2 066,6	46 656,5
Acquisitions	16,5	2,1	-	18,6	-	18,6
Entrées dans le périmètre de consolidation ⁽¹⁾	540,8	-	-	540,8	-	540,8
Dépenses capitalisées ⁽²⁾	586,3	118,9	22,8	728,0	-	728,0
Cessions et sorties de périmètre	(84,9)	(38,9)	-	(123,8)	(2 066,6)	(2 190,4)
Reclassements et transferts de catégories ⁽³⁾	(150,4)	(764,8)	5,1	(910,1)	907,7	(2,5)
Actualisation	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Variations de juste valeur	(4 458,3)	(0,9)	(216,9)	(4 676,2)	-	(4 676,2)
Variations de change	(529,2)	(15,7)	-	(544,8)	-	(544,8)
31/12/2020	34 893,3	2 278,1	2 452,2	39 623,6	907,7	40 531,3

(1) Correspond à l'acquisition des 50 % restants dans les coentreprises détenant cinq actifs en Floride décrite en note 1.1.2 « Cession de cinq centres commerciaux français et autres changements de périmètre ».

(2) Les dépenses capitalisées concernent essentiellement :
- des centres commerciaux en France et aux Pays-Bas ;
- des bureaux en France ;
- des sites de Congrès & Expositions comme le Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

(3) Inclut la reclassification en immeubles détenus en vue de la vente pour -907,7 M€ relatifs principalement à la transaction portant sur l'immeuble de bureaux SHIFT décrite en note 14 « Événements postérieurs à la clôture ».

(4) Le montant figurant dans l'état de la situation financière consolidée au 31 décembre 2020 comprend les comptes clients et comptes rattachés des immeubles détenus en vue de la vente.

HYPOTHÈSES DE VALORISATION ET SENSIBILITÉS DES ACTIFS EN INTÉGRATION GLOBALE

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, URW a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13, comme la mieux adaptée. La pandémie de COVID-19 n'a eu aucun impact sur la méthodologie utilisée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs d'URW.

Au 31 décembre 2020, 96 % du patrimoine d'URW est valorisé par des experts immobiliers indépendants qualifiés.

Les soldes des aménagements de loyer et des droits d'entrée étalés sur la durée estimée des baux s'élevaient à -130,6 M€ (contre -69,1 M€ en 2019). Ces montants viennent corriger les valeurs d'expertise des actifs inscrites au bilan.

Les tableaux suivants présentent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe.

CENTRES COMMERCIAUX

Les centres commerciaux sont valorisés à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés et/ou la méthode par le rendement. Le tableau ci-dessous ne comprend que les actifs consolidés par intégration globale.

Centres Commerciaux – 31/12/2020		Taux de rendement	Loyer en € par m ² (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des Loyers nets (d)
France	Max	7,1 %	834	9,3 %	8,1 %	20,3 %
	Min	1,9 %	143	5,6 %	3,9 %	2,2 %
	Moyenne pondérée	4,4 %	560	6,0 %	4,3 %	3,9 %
Europe centrale	Max	7,0 %	587	8,9 %	8,2 %	3,5 %
	Min	4,6 %	233	6,7 %	4,9 %	2,0 %
	Moyenne pondérée	5,1 %	398	7,1 %	5,2 %	2,6 %
Espagne	Max	8,0 %	537	9,8 %	7,8 %	5,9 %
	Min	4,1 %	125	6,9 %	4,6 %	3,6 %
	Moyenne pondérée	4,6 %	340	7,2 %	4,8 %	5,1 %
Pays nordiques	Max	5,2 %	421	8,5 %	5,5 %	5,6 %
	Min	3,7 %	180	6,3 %	4,3 %	3,8 %
	Moyenne pondérée	4,1 %	351	6,8 %	4,5 %	4,7 %
Allemagne	Max	7,9 %	471	8,4 %	7,3 %	4,0 %
	Min	4,1 %	212	6,1 %	4,2 %	2,0 %
	Moyenne pondérée	4,8 %	305	6,6 %	4,9 %	3,2 %
Autriche	Max	4,7 %	388	6,3 %	4,5 %	2,5 %
	Min	4,5 %	340	6,2 %	4,4 %	2,5 %
	Moyenne pondérée	4,6 %	363	6,3 %	4,4 %	2,5 %
Pays-Bas	Max	7,3 %	351	8,1 %	7,1 %	3,2 %
	Min	4,4 %	142	6,2 %	4,5 %	2,0 %
	Moyenne pondérée	5,3 %	239	6,8 %	5,3 %	2,6 %
États-Unis	Max	11,8 %	1 868	10,5 %	8,3 %	7,0 %
	Min	3,2 %	213	5,8 %	4,3 %	1,3 %
	Moyenne pondérée	4,2 %	541	6,3 %	4,9 %	4,4 %

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs droits inclus. Les actifs vacants, les actifs faisant l'objet d'une offre et les actifs en restructuration ne sont pas inclus dans le calcul du Min et du Max. Les actifs en développement ou non contrôlés, la marque, les activités dans les aéroports ainsi que l'actif au Royaume-Uni ne sont pas inclus dans ce tableau.

(a) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et par m².

(b) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen des loyers nets, déterminé par l'expert (sur six à dix ans en fonction de la durée du modèle DCF utilisé).

États financiers au 31 décembre 2020

Notes annexes aux états financiers consolidés

Pour les États-Unis, la répartition entre centres commerciaux *flagships* et Régionaux est la suivante :

Centres Commerciaux – 31/12/2020		Taux de rendement	Loyer en € par m ^{2(a)}	Taux d'actualisation ^(b)	Taux de capitalisation ^(c)	TCAM des Loyers nets ^(d)
	Max	5,2 %	1 868	6,8 %	5,8 %	5,9 %
<i>Flagships</i> américains	Min	3,2 %	314	5,8 %	4,3 %	1,3 %
	Moyenne pondérée	3,7 %	778	6,0 %	4,7 %	4,6 %
	Max	11,8 %	326	10,5 %	8,3 %	7,0 %
Régionaux américains	Min	6,1 %	213	8,5 %	6,5 %	1,9 %
	Moyenne pondérée	7,9 %	271	9,0 %	7,2 %	3,9 %

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs droits inclus. Les actifs vacants, les actifs faisant l'objet d'une offre et les actifs en restructuration ne sont pas inclus dans le calcul du Min et du Max. Les actifs en développement ou non contrôlés, la marque et les activités des aéroports ne sont pas inclus dans ce tableau.

(a) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et par m².

(b) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen des loyers nets, déterminé par l'expert (sur dix ans).

Une augmentation de +25 points de base des taux de rendement, principal indicateur des modèles d'évaluation, ferait diminuer de -1 834 M€ (ou -5,2 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW (hors actifs en développement, la marque et les activités aéroportuaires).

Une augmentation de +25 points de base des taux d'actualisation ferait diminuer de -588 M€ (ou -1,7 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW (hors actifs en développement, la marque et les activités aéroportuaires).

Une augmentation de +10 points de base des taux de capitalisation ferait diminuer de -514 M€ (ou -1,5 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW (hors actifs en développement, la marque et les activités aéroportuaires).

Une baisse de -5 % des hypothèses de valeurs locatives estimées des experts lors des signatures de baux pendant la période modélisée ferait diminuer de -1 334 M€ (ou -3,8 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW (hors actifs en développement, la marque et les activités aéroportuaires).

BUREAUX & AUTRES

Une augmentation de +25 points de base des taux de rendement, principal indicateur des modèles d'évaluation, ferait diminuer de -177 M€ (ou -6,1 %) la valeur totale du patrimoine Bureaux & Autres (loués et vacants, hors actifs en développement).

CONGRÈS & EXPOSITIONS

Une augmentation de +25 points de base du coût moyen pondéré du capital, déterminé au 31 décembre 2020, ferait diminuer de -102,2 M€ (ou -4,6 %) la valeur totale du patrimoine Congrès & Expositions.

5.1.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ÉVALUÉS AU COÛT

(M€)	31/12/2020	31/12/2019
Centres Commerciaux	875,9	755,6
France	258,2	262,8
États-Unis	33,5	18,7
Europe centrale	36,2	39,9
Espagne	206,5	179,7
Royaume-Uni et Italie	26,3	21,7
Pays nordiques	12,6	10,2
Autriche	-	-
Allemagne	302,6	222,7
Pays-Bas	-	-
Bureaux & Autres	448,3	387,8
France	137,9	122,7
Autres pays	310,4	265,1
Congrès & Expositions	-	-
Total	1 324,1	1 143,3

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement en cours de construction évalués au coût sont notamment composés :

- De projets d'extension et de rénovation de centres commerciaux tels que le projet d'extension de Garbera ;
- De projets de développement de bureaux tels que Sisters à La Défense ;
- De projets à usage mixte notamment Westfield Hambourg.

Ces actifs maintenus au coût ont fait l'objet de tests de dépréciation au 31 décembre 2020. Des dépréciations ont été comptabilisées pour un montant total de 46,2 M€ sur l'exercice 2020.

(M€)	Valeur brute	Dépréciation	Total immeubles de placement évalués au coût	Immeubles détenus en vue de la vente	Total
31/12/2018	1 663,3	(105,5)	1 557,8	49,7	1 607,5
Acquisitions	1,9	-	1,9	-	1,9
Dépenses capitalisées	395,9	-	395,9	-	395,9
Cessions et sorties de périmètre	(1,6)	-	(1,6)	-	(1,6)
Reclassements et transferts de catégories	(742,5)	-	(742,5)	11,8	(730,7)
Dépréciations / reprises	-	(72,8)	(72,8)	-	(72,8)
Variations de change	5,1	(0,4)	4,7	-	4,7
31/12/2019	1 322,1	(178,7)	1 143,3	61,5	1 204,8
Acquisitions	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées ⁽¹⁾	251,9	-	251,9	-	251,9
Cessions et sorties de périmètre	(3,3)	-	(3,3)	(0,7)	(4,1)
Reclassements et transferts de catégories	(13,7)	-	(13,7)	33,7	20,0
Dépréciations / reprises	-	(46,2)	(46,2)	-	(46,2)
Variations de change	(9,4)	1,5	(7,9)	-	(7,9)
31/12/2020	1 547,6	(223,4)	1 324,1	94,4	1 418,5

(1) Concernent principalement les investissements relatifs au projet de développement Westfield Hambourg ainsi que le projet d'extension Garbera.

5.2 ACTIFS CORPORELS

5.2.1 PRINCIPES COMPTABLES

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Les amortissements sont déterminés par la méthode des composants, en séparant chaque élément significatif d'une immobilisation en fonction de sa durée d'utilisation. Les quatre composants d'un immeuble sont le gros œuvre, la façade, les équipements techniques et les aménagements finitions, amortis respectivement sur 60, 30, 20 et 15 ans pour les immeubles de Bureaux et 35, 25, 20 et 15 ans pour les Centres Commerciaux.

L'immeuble de bureaux occupé par le Groupe, situé 7, Place Adenauer, Paris 16^{ème}, est classé en « Actifs corporels ».

Si la valeur d'expertise d'un immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

5.2.2 TABLEAU DE VARIATION DES ACTIFS CORPORELS

Valeur nette (M€)	Immeubles d'exploitation ⁽¹⁾	Installations techniques, matériel et mobilier	Droits d'utilisation de l'actif	Total
31/12/2018	146,7	145,6	-	292,2
Droits d'utilisation de l'actif	-	-	74,1	74,1
Acquisitions et dépenses capitalisées	-	53,5	-	53,5
Reclassements	-	(29,5)	-	(29,5)
Cessions et sorties de périmètre	-	(0,4)	-	(0,4)
Amortissements	(2,0)	(47,0)	-	(49,0)
Dépréciations/reprises	-	0,9	-	0,9
Variation de change	-	2,7	-	2,7
31/12/2019	144,7	125,8	74,1	344,5
Acquisitions et dépenses capitalisées	0,4	19,1	-	19,5
Reclassements	-	(15,9)	(11,7)	(27,6)
Cessions et sorties de périmètre	-	(4,7)	-	(4,7)
Amortissements	(2,0)	(24,4)	(10,2)	(36,7)
Dépréciations/reprises ⁽²⁾	-	(11,1)	-	(11,1)
Variation de change	-	(5,4)	0,5	(4,9)
31/12/2020	143,2	83,4	52,6	279,2

(1) Correspond à l'immeuble occupé par le propriétaire situé 7, Place Adenauer, Paris.

(2) Dépréciations/reprises de dépréciation des actifs Viparis conformément aux valeurs d'expertise.

5.3 ACTIFS INCORPORELS

5.3.1 PRINCIPES COMPTABLES

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)/ DÉPRÉCIATION D'ACTIFS (IAS 36)

Les actifs non corporels qui sont identifiables, séparables et qui peuvent être vendus, transférés, concédés par licence, loués ou échangés, soit de façon individuelle, soit dans le cadre d'un contrat avec un actif ou un passif lié, ou qui résultent de droits contractuels ou autres droits légaux, que ces droits soient cessibles, séparables ou non, sont comptabilisés en immobilisations incorporelles. Après leur comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et pertes de valeur éventuelles.

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur ladite durée.

Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d'utilité indéterminée ne sont pas amorties.

Les durées d'utilité des immobilisations incorporelles sont examinées chaque année.

Un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur et au moins une fois par an pour les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. La juste valeur de chaque actif est déterminée par des experts qualifiés indépendants en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (*Discounted Cash-Flows*). Si la valeur d'expertise de l'actif incorporel est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Les actifs incorporels sont :

- L'activité de Gestion Immobilière aux États-Unis et au Royaume-Uni ;
- L'activité de Développement, Design et Construction (DD&C) aux États-Unis et au Royaume-Uni ;
- L'activité Aéroports aux États-Unis ;
- La marque commerciale Westfield ;
- Les droits et salons : correspond principalement aux entités Viparis ;
- Les autres actifs incorporels.

Les actifs incorporels concernant les activités de Gestion Immobilière, DD&C et Aéroports correspondent à la valeur des contrats identifiés pour ces activités à la date d'acquisition de WFD. Ils correspondent aux contrats avec les centres commerciaux détenus en contrôle conjoint, en application de la norme IFRS 11, et aux contrats avec les opérateurs d'Aéroports et/ou autorités locales. Les contrats ont été analysés séparément pour les centres *flagships* et Régionaux car ils présentent des caractéristiques différentes.

La valeur de la marque Westfield correspond au surplus de valeur qui n'a pas déjà été valorisé dans la valeur des centres commerciaux.

La durée de vie des contrats de Gestion Immobilière des centres *flagships* est considérée comme indéterminée car ces contrats n'ont pas de date de fin et URW est l'unique gestionnaire d'actif, aussi longtemps qu'il reste copropriétaire du centre commercial. La durée de vie de la marque Westfield est également considérée comme indéterminée et fait l'objet de tests de dépréciation. C'est pourquoi ces actifs incorporels ne sont pas amortis et testés pour dépréciation.

Les autres actifs incorporels sont amortis sur leur durée de vie :

- Contrats de Gestion Immobilière avec les centres régionaux : trois ans ;
- Contrats DD&C : entre un et trois ans ;
- Activité Aéroports : entre 11 et 25 ans.

5.3.2 TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur nette (M€)	Gestion Immobilière / DD&C / Aéroports	Marque	Droits et salons	Autres actifs incorporels	Total
31/12/2018	498,7	425,8	197,7	8,0	1 130,2
Amortissements	(110,3)	-	(2,0)	(1,5)	(113,8)
Dépréciations / reprises	(39,0)	-	(19,1)	1,7	(56,4)
Variation de change	16,6	-	-	-	16,6
Reclassements	11,3	-	(11,3)	7,8	7,8
31/12/2019	377,3	425,8	165,3	16,0	984,4
Acquisitions	-	-	-	8,9	8,9
Amortissements	(72,3)	-	(2,0)	(15,9)	(90,2)
Dépréciations / reprises ⁽¹⁾	13,1	-	(44,6)	-	(31,5)
Variation de change	(22,1)	-	-	(1,4)	(23,6)
Reclassements	-	-	-	28,2	28,2
31/12/2020	296,0	425,8	118,7	35,9	876,3

(1) Le montant de la dépréciation concerne principalement les actifs incorporels Congrès & Expositions et l'activité de Gestion Immobilière au Royaume-Uni, partiellement compensé par la reprise de la dépréciation de l'activité Développement, Design et Construction aux États-Unis.

L'une des principales hypothèses utilisées pour évaluer les contrats de Gestion Immobilière, les contrats de DD&C, l'activité Aéroports et la Marque, est le taux d'actualisation qui est compris entre 7,0 % et 10,0 %.

GESTION IMMOBILIÈRE, DD&C ET AÉROPORTS

Une hausse de +25 points de base du taux d'actualisation des actifs incorporels Gestion Immobilière, DD&C et activité Aéroports, tel que déterminé au 31 décembre 2020, entraînerait une dépréciation supplémentaire de -11,0 M€.

Une baisse de -10 points de base du taux de croissance à long terme des actifs incorporels Gestion Immobilière, DD&C et activité Aéroports, tel que déterminé au 31 décembre 2020, entraînerait une dépréciation supplémentaire de -3,3 M€.

MARQUE

En ce qui concerne la marque, le test de dépréciation a été effectué par des experts externes indépendants. Il n'a donné lieu à aucune dépréciation.

Une hausse de +25 points de base du taux d'actualisation de la Marque, tel que déterminé au 31 décembre 2020, ne donnerait lieu à aucune dépréciation. Une dépréciation serait nécessaire avec une hausse de +27 points de base du taux d'actualisation.

Une baisse de -10 points de base du taux de croissance à long terme de la Marque, tel que déterminé au 31 décembre 2020, ne donnerait lieu à aucune dépréciation. Une dépréciation serait nécessaire avec une baisse de -36 points de base du taux de croissance à long terme.

DROITS ET SALONS

Au 31 décembre 2020, des tests de dépréciation ont été effectués sur la base d'évaluations des actifs incorporels de Viparis établies par des experts externes indépendants et une dépréciation complémentaire de -44,6 M€ a été constatée.

Une hausse de +25 points de base du coût moyen pondéré du capital des actifs incorporels de Viparis, tel que déterminé au 31 décembre 2020, aurait un impact négatif de -28,9 M€ (-6,7 %) sur la valeur d'expertise des actifs incorporels et n'entraînerait aucune dépréciation supplémentaire.

5.4 ÉCARTS D'ACQUISITION

5.4.1 PRINCIPES COMPTABLES

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 Révisée.

L'écart d'acquisition est évalué comme étant l'excédent de la contrepartie transférée, du montant de toute participation ne donnant pas le contrôle détenue par l'entreprise acquise, de la juste valeur des titres de capitaux propres précédemment détenus par l'acquéreur dans l'entreprise acquise (si applicable), par rapport au solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris. Si, après réexamen, le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris est supérieur à la contrepartie transférée, au montant de toute participation ne donnant pas le contrôle détenue par l'entreprise acquise et, à la juste valeur des titres de capitaux propres précédemment détenus par l'acquéreur dans l'entreprise acquise (si applicable), l'excédent est considéré comme un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses et est comptabilisé en résultat net à la date d'acquisition.

La norme IFRS 3 Révisée prévoit un délai de douze mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de douze mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification de l'écart d'acquisition.

ÉVALUATION ET PERTE DE VALEUR DES ÉCARTS D'ACQUISITION

L'écart d'acquisition est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation au minimum une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur. Pour la réalisation de ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT).

Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres groupes d'actifs.

Si la valeur comptable d'un écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée en résultat. Les pertes de valeur relatives à des écarts d'acquisition ne peuvent pas faire l'objet d'une reprise.

ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT À L'OPTIMISATION FISCALE SUR LES IMPÔTS DIFFÉRÉS

Il s'agit des écarts d'acquisition issus de la reconnaissance d'impôts différés à la date du regroupement d'entreprises. Ils sont calculés par différence entre les impôts différés comptabilisés au bilan selon IAS 12, et les impôts effectifs à verser en cas de vente via une cession de titres. En conséquence, les tests de dépréciation menés sur ces écarts d'acquisition à chaque clôture consistent à comparer la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition aux gains d'optimisation fiscale attendus sur les impôts différés.

ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT À LA VALEUR DE L'ACTIVITÉ DE SERVICES IMMOBILIERS (FEE BUSINESS)

Écart d'acquisition correspondant aux activités suivantes : Gestion Immobilière, Aéroports et Développement, Design et Construction (DD&C).

Des tests de dépréciation sont effectués une fois par an, ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur, sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants et utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (*Discounted Cash-Flows*).

La valeur attribuable à l'activité de gestion immobilière a été affectée aux États-Unis, au Royaume-Uni et à l'Allemagne, la valeur attribuable à l'activité de DD&C a été affectée aux États-Unis et au Royaume-Uni et la valeur correspondante aux activités Aéroports a été affectée aux États-Unis, selon l'évaluation externe.

ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT AUX SYNERGIES ET AU PERSONNEL

L'écart d'acquisition correspondant à l'acquisition de WFD a été affecté par zones géographiques qui sont le niveau le plus bas auquel l'écart d'acquisition est suivi pour les besoins de la gestion interne.

L'affectation par zones géographiques a été réalisée sur la base des synergies de coûts et revenus attendues suite au regroupement d'entreprises.

Les coûts et les synergies de revenu attendus ont été affectés aux États-Unis, au Royaume-Uni, aux Centres Commerciaux en France, en Espagne, en Europe centrale et dans les Pays nordiques.

La valeur attribuable à la part du personnel acquis a été affectée aux États-Unis et au Royaume-Uni.

TESTS DE DÉPRÉCIATION

Dans la mesure où les zones géographiques sont les niveaux les plus bas auquel l'écart d'acquisition est suivi pour les besoins de la gestion interne, les tests de dépréciation sont réalisés au niveau de la zone géographique, conformément à IAS 36 pour les groupes d'UGTs.

Les zones géographiques sur lesquelles l'écart d'acquisition a été affecté font l'objet d'un test de dépréciation par comparaison entre la valeur de l'actif net de la zone géographique (basée sur les informations sectorielles présentées dans la note 4.5.2 « Éléments de l'état de situation financière par activité en proportionnelle ») et la valeur recouvrable de la zone géographique qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité.

La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, calculée en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (*Discounted Cash-Flows*), sur la base du *Business Plan* à cinq ans (« 5YBP ») approuvé par le Directoire et le Conseil de Surveillance.

Tout en utilisant la même méthode et le même modèle de test de dépréciation que ceux utilisés par le Groupe en 2018 et 2019, les incertitudes actuelles quant à l'impact de la COVID-19 sur l'économie en général, le rythme de la reprise économique et l'impact sur les activités du Groupe ont été prises en compte dans les flux de trésorerie et les principaux paramètres utilisés pour le test de dépréciation.

Le Groupe a procédé aux tests de dépréciation de l'écart d'acquisition affecté à chaque zone géographique au 31 décembre sur la base :

- Du résultat du *Business Plan* à cinq ans (« 5YBP ») de 2021-2025 détaillé par segment géographique (incluant un compte de résultat détaillé, les investissements et les cessions envisagés) avec une revue par actif et segment géographique de l'impact potentiel de la crise de la COVID-19 ;
- Des taux d'actualisation avant impôts par segment géographique, basés sur le coût moyen pondéré du capital par région, qui reflète l'appréciation actuelle des taux d'intérêt de marché, ainsi que le risque spécifique à chaque segment géographique au 31 décembre 2020. Ces taux d'actualisation ont également été comparés aux taux d'actualisation utilisés par les évaluateurs pour l'évaluation des immeubles de placement au 31 décembre 2020, et la cohérence entre ces taux a été vérifiée ;

- D'une affectation des frais de fonctionnement du siège aux segments géographiques, au prorata de leurs Loyers nets respectifs ;
- D'un calcul de flux de trésorerie actualisés pour chaque segment géographique sur une durée de dix ans, identique à la méthode appliquée par les évaluateurs du Groupe, et une valeur terminale actualisée, à laquelle un taux de croissance à long terme estimé au 31 décembre 2020 est appliqué.

Une comparaison a été faite, pour chaque zone géographique, entre :

- La valeur d'usage de la zone géographique au 31 décembre telle que déterminée ci-dessus ;
- La valeur de l'actif net de la zone géographique au 31 décembre, basée sur les informations sectorielles présentées dans la note 4.5.2 « Éléments de l'état de situation financière par activité en proportionnelle ».

ÉCART D'ACQUISITION LIÉ À LA CAPACITÉ À GÉNÉRER DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Cet écart d'acquisition correspond à l'activité d'URW Germany.

Des tests de dépréciation sont effectués une fois par an au 31 décembre, ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur, sur la base d'évaluations réalisées par des experts externes indépendants et utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (*Discounted Cash-Flows*).

5.4.2 TABLEAU DE VARIATION DES ÉCARTS D'ACQUISITION

Au 31 décembre 2020, les écarts d'acquisition se décomposent comme suit :

Valeur nette (M€)	31/12/2019	Dépréciation	Variation de change	31/12/2020
Valeur optimisée des impôts différés	241,0	(41,5)	-	199,5
Activité de services immobiliers	839,1	(700,4)	(19,5)	119,3
Synergies, personnel et capacité à générer des projets de développement	1 798,3	(854,3)	(14,8)	929,3
Total URW	2 878,4	(1 596,1)	(34,2)	1 248,1

L'affectation par zone géographique de cet écart d'acquisition se ventile comme suit :

(M€)	Centres											Total
	Commerciaux France	Europe centrale	Espagne	Pays nordiques	Autriche	Allemagne	Pays-Bas	États-Unis	Royaume-Uni	C&E	Autres	
Écart d'acquisition au 31 décembre 2019	731,7	255,8	103,8	132,5	72,9	256,7	-	852,6	454,0	8,2	10,3	2 878,4
Dépréciation	(0,8)	(0,3)	(103,8)	(132,2)	-	(78,2)	-	(838,6)	(434,1)	(8,2)	-	(1 596,1)
Variation de change	-	-	-	(0,4)	-	-	-	(14,0)	(19,9)	-	-	(34,2)
Écart d'acquisition au 31 décembre 2020	731,0	255,4	-	-	72,9	178,5	-	-	-	-	10,3	1 248,1

Le Groupe effectue un test de dépréciation pour chaque catégorie d'écart d'acquisition.

ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT À L'OPTIMISATION FISCALE SUR LES IMPÔTS DIFFÉRÉS

Au 31 décembre 2020, une dépréciation de -41,5 M€ a été constatée.

ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT À LA VALEUR DE L'ACTIVITÉ DE SERVICES IMMOBILIERS (*FEE BUSINESS*)

Au 31 décembre 2020, une dépréciation complémentaire de -700,4 M€ a été constatée menant à la dépréciation complète de l'écart d'acquisition correspondant à la valeur du *fee business* aux États-Unis et au Royaume-Uni.

ÉCART D'ACQUISITION CORRESPONDANT AUX SYNERGIES, PERSONNEL ET CAPACITÉ À GÉNÉRER DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Au 31 décembre 2020, une dépréciation de -78,2 M€ a été constatée sur l'écart d'acquisition correspondant à la capacité à générer des projets de développement en Allemagne.

Au 31 décembre 2020, une dépréciation totale de -776,1 M€ a été comptabilisée pour les zones géographiques des États-Unis, du Royaume-Uni, de l'Espagne et des Pays nordiques.

Les principaux paramètres pour le calcul de la valeur d'usage sont le coût moyen pondéré du capital (CMPC), le taux de croissance à long terme et le taux de croissance annuel moyen (TCAM) des Loyers nets, indiqués dans le tableau ci-dessous.

	Centres Commerciaux France	Europe centrale	Espagne	Pays nordiques	États-Unis	Royaume-Uni
31 décembre 2019						
CMPC avant impôt en %	5,70 %	6,50 %	6,60 %	6,20 %	6,20 %	5,75 %
Taux de croissance à long terme en %	1,50 %	2,40 %	2,30 %	2,10 %	2,20 %	1,90 %
TCAM des Loyers nets en %	3,70 %	2,45 %	3,06 %	3,45 %	4,07 %	3,03 %
31 décembre 2020						
CMPC avant impôt en %	6,00 %	6,85 %	6,90 %	6,60 %	6,35 %	6,90 %
Taux de croissance à long terme en %	1,40 %	2,30 %	2,23 %	2,04 %	2,20 %	1,80 %
TCAM des Loyers nets en %	3,82 %	2,66 %	5,10 %	4,66 %	4,22 %	4,18 %

Une augmentation du CMPC, une diminution du taux de croissance à long terme ou une diminution du taux de croissance annuel moyen (TCAM) des Loyers nets tels que déterminés au 31 décembre 2020 ne conduiraient pas nécessairement à une valeur d'usage inférieure à la valeur de l'actif net étant donné que la valeur de l'actif net inclut les immeubles de placements évalués à la juste valeur. Ces changements entraîneraient une baisse de la juste valeur des immeubles de placement et par conséquent de la valeur de l'actif net.

C'est pourquoi l'impact d'un tel changement doit être regardé de façon combinée, avec la valeur d'usage et la valeur d'actif net, pour évaluer l'impact net sur les états financiers.

Une hausse de +25 points de base du CMPC tel que déterminé au 31 décembre 2020, sans aucun changement du taux de croissance à long terme ou du TCAM des Loyers nets, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

Une baisse de -10 points de base du taux de croissance à long terme tel que déterminé au 31 décembre 2020, sans aucun changement du CMPC ou du TCAM des Loyers nets, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

Une baisse de -50 points de base du TCAM des Loyers nets tel que déterminé au 31 décembre 2020, sans aucun changement du CMPC ou du taux de croissance à long terme, n'entraînerait aucune dépréciation de l'écart d'acquisition.

5.5 SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS

Ce poste enregistre les variations de juste valeur constatées sur les immeubles de placement, les dépréciations et reprises comptabilisées

sur les actifs corporels et incorporels et l'amortissement de la juste valeur des actifs comptabilisés aux fins de l'affectation du prix d'achat.

(M€)	2020	2019
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	(4 676,2)	(862,1)
Centres Commerciaux	(4 458,3)	(870,7)
Bureaux & Autres	(0,9)	170,9
Congrès & Expositions	(216,9)	(162,3)
Immeubles de placement évalués au coût	(46,2)	(72,8)
Actifs corporels et incorporels	(114,9)	(167,5)
Total	(4 837,2)	(1 102,4)

5.6 DÉCAISSEMENTS LIÉS AUX TRAVAUX ET AUX ACQUISITIONS/CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS (ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS)

En 2020, les décaissements liés aux travaux et aux acquisitions d'actifs immobiliers s'élevaient à 1 164,3 M€. Ce montant comprend les acquisitions, les coûts d'acquisition capitalisés, les travaux ainsi que les dépenses capitalisées et est corrigé de la variation des dettes sur investissements de la période.

Le résultat de cession d'immeubles de placement, qui s'élève à -86,3 M€, comprend principalement le résultat sur la vente d'un portefeuille de cinq centres commerciaux en France (voir §1.1.2 « Cession de cinq centres commerciaux français et autres changements de périmètre »).

NOTE 6. TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

6.1 PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont détaillés dans la note 3.1.1 « Périmètre et méthodes de consolidation ».

Suite à l'acquisition de WFD, le Groupe détient des participations significatives en copropriété dans un certain nombre d'actifs, principalement aux États-Unis via des partenariats ou des *trusts* (fiducies). Ces coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le Groupe et ses coentreprises utilisent des méthodes comptables uniformes.

6.2 ÉVOLUTION DES TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

(M€)	31/12/2020	31/12/2019
Titres mis en équivalence des sociétés propriétaires de Centres Commerciaux et de sites de Congrès & Expositions	7 617,2	9 462,7
Prêts accordés aux sociétés propriétaires de Centres Commerciaux et de sites de Congrès & Expositions	753,0	731,9
Total titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	8 370,3	10 194,6

QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE ET INTÉRÊTS SUR CRÉANCES

Ce poste se ventile de la façon suivante :

(M€)	2020			2019		
	Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat	Activités récurrentes	Activités non récurrentes ⁽¹⁾	Résultat
Quote-part du résultat des sociétés propriétaires de Centres Commerciaux et sites de Congrès & Expositions	306,4	(1 958,9)	(1 652,4)	455,6	(533,6)	(77,9)
Total quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	306,4	(1 958,9)	(1 652,4)	455,6	(533,6)	(77,9)
Intérêt sur les prêts accordés aux sociétés propriétaires de Centres Commerciaux	24,8	-	24,8	32,2	-	32,2
Total intérêts sur créances des sociétés mises en équivalence	24,8	-	24,8	32,2	-	32,2

(1) Correspond essentiellement à la variation de juste valeur des immeubles de placement sous-jacents et aux impôts différés liés.

6.3 COENTREPRISES

Conformément à IFRS 11, les coentreprises sont les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose contractuellement d'un contrôle conjoint et d'un droit sur les actifs nets.

6.3.1 DESCRIPTION DES PRINCIPALES COENTREPRISES COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Les principaux actifs en contrôle conjoint comptabilisés par mise en équivalence sont les suivants.

Nom de l'actif	Zone géographique	% d'intérêt au 31/12/2020	% d'intérêt au 31/12/2019
Westfield Stratford City	Royaume-Uni	50,0 %	50,0 %
Metropole Zlicin	Europe centrale	50,0 %	50,0 %
Westfield Rosny 2	France	26,0 %	26,0 %
CentrO	Allemagne	50,0 %	50,0 %
Paunsdorf Center	Allemagne	25,5 %	25,5 %
Westfield Annapolis	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield Culver City	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield Garden State Plaza	États-Unis	50,0 %	50,0 %
Westfield Montgomery	États-Unis	50,0 %	50,0 %
Westfield Santa Anita	États-Unis	49,3 %	49,3 %
Westfield Southcenter	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield Topanga	États-Unis	55,0 %	55,0 %
Westfield UTC	États-Unis	50,0 %	50,0 %
Westfield Valley Fair	États-Unis	50,0 %	50,0 %

Les principaux partenariats contrôlés comptabilisés par mise en équivalence sont présentés ci-dessous :

WESTFIELD STRATFORD CITY (LONDRES, ROYAUME-UNI)

Westfield Stratford City est une coentreprise avec Canneth Limited Partnership Inc.

Le partenariat est dirigé par un « *Business manager* », qui est une société détenue conjointement par les deux partenaires. Ce « *Business manager* » dispose de pouvoirs étendus pour diriger l'entreprise. Le budget, les investissements et plusieurs autres décisions importantes relatives au financement de l'actif, à l'approbation de toute rénovation ou développement, ou à des cessions, nécessitent l'approbation des deux partenaires. Par conséquent, en vertu de la norme IFRS 10, Westfield Stratford City est contrôlée conjointement par les deux partenaires.

PARTENARIATS AUX ÉTATS-UNIS

Selon les conventions de copropriété et de gestion immobilière conclues avec les partenaires de la coentreprise, le Groupe n'est pas autorisé à exercer un contrôle sur ces participations alors même que le Groupe détient plus de 50 % du capital et des droits de vote. Les décisions importantes requièrent l'approbation à la fois du Groupe et des partenaires de la coentreprise et les budgets de fonctionnement et d'immobilisation doivent être approuvés par le comité de direction (les deux propriétaires ont une représentation égale dans ce comité). Le Groupe exerce donc un contrôle conjoint sur ces investissements, qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

CENTRO (ALLEMAGNE)

CentrO, un centre commercial leader situé à Oberhausen, est détenu conjointement par le Groupe et par Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB).

Ce partenariat est dirigé par un Conseil d'Administration composé de six membres, trois désignés par URW et trois par CPPIB.

Les activités pertinentes sont la location, l'équipement, la construction, la rénovation ainsi que la gestion courante, l'entretien et la maintenance de ces actifs.

Le processus de décision pour toutes ces activités pertinentes requiert l'approbation des deux partenaires.

Ainsi, ces sociétés, qui sont des coentreprises, sont comptabilisées par mise en équivalence.

6.3.2 SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE DES COENTREPRISES

Les principaux éléments de la situation financière consolidée et du compte de résultat des coentreprises sont présentés ci-dessous de manière agrégée. Il s'agit d'éléments en part du Groupe incluant les retraitements de consolidation.

SOCIÉTÉS PROPRIÉTAIRES DE CENTRES COMMERCIAUX ET DE SITES DE CONGRÈS & EXPOSITIONS

(M€)	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	9 013,7	11 491,5
Autres actifs non courants	10,0	9,4
Actifs courants	323,8	270,6
Total Actif	9 347,5	11 771,5
Capitaux propres retraités	6 786,0	8 845,6
Impôts différés passif	101,8	116,6
Emprunts internes	329,0	310,5
Emprunts externes ⁽¹⁾	1 939,1	2 299,9
Autres passifs non courants	14,0	21,8
Passifs courants	177,7	177,2
Total Passif	9 347,5	11 771,5

(1) Inclut les emprunts courants et non courants.

(M€)	2020	2019
Loyers nets	342,0	506,0
Mise à juste valeur des immeubles de placement	(1 715,2)	(513,1)
Résultat net	(1 456,9)	(85,5)

6.4 ENTITÉS ASSOCIÉES

Les entités associées sont les sociétés dans lesquelles le Groupe n'exerce pas de contrôle mais a une influence notable conformément à IAS 28 R.

6.4.1 DESCRIPTION DES PRINCIPALES ENTITÉS ASSOCIÉES COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Les principales entités associées sont les actifs suivants :

- L'ensemble immobilier Zlote Tarasy (Varsovie) ;
- Gropius Passagen (Berlin) ;
- Starwood I, Starwood II et Blum (États-Unis) ;
- Foncière Crossroads qui détient les centres commerciaux Aéroville et So Ouest en région parisienne, Rennes Alma à Rennes, Toison d'Or à Dijon et Confluence à Lyon, ainsi que l'hôtel Novotel Lyon Confluence.

ENSEMBLE IMMOBILIER ZLOTE TARASY

Le Groupe est l'unique associé commanditaire d'un fonds qui détient 100 % de la société *holding* Warsaw III qui détient 100 % de l'ensemble immobilier Zlote Tarasy (Varsovie). Conformément aux restrictions imposées au Groupe par les autorités polonaises de la concurrence relatives aux acquisitions des centres Arkadia et Wilenska en juillet 2010, la gestion de la société holding, du centre commercial et du parking n'est pas assurée par URW. Par conséquent, le Groupe ne contrôle pas cet actif et le complexe Zlote Tarasy est comptabilisé par mise en équivalence.

CINQ CENTRES COMMERCIAUX EN FRANCE DÉTENUS PAR LE CONSORTIUM D'INVESTISSEURS FORMÉ PAR CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES, LA FRANÇAISE ET URW

Le 29 mai 2020, URW a finalisé la cession d'un portefeuille de cinq centres commerciaux en France (Aéroville et So Ouest en région parisienne, Rennes Alma à Rennes, Toison d'Or à Dijon et Confluence à Lyon) à l'entité Foncière Crossroads formée par Crédit Agricole Assurances, La Française et URW.

Actuellement, URW a convenu de détenir une participation de 45,8 % dans Foncière Crossroads et gère les centres commerciaux pour le compte de Foncière Crossroads par le biais de contrats de gestion à long terme.

Foncière Crossroads est dirigée par un Président. URW ne peut pas être désigné comme Président tant qu'il gère les centres commerciaux. La proportion des droits de vote nécessaires pour la prise de décisions sur les activités pertinentes de Foncière Crossroads est réalisée par plus d'une combinaison des parties convenues.

Par conséquent, URW a seulement une influence notable sur Foncière Crossroads qui est comptabilisée par mise en équivalence.

6.4.2 SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE DES ENTITÉS ASSOCIÉES

Les principaux éléments de la situation financière et du compte de résultat des entités associées sont présentés ci-dessous de manière agrégée. Il s'agit d'éléments en part du Groupe incluant les retraitements de consolidation.

SOCIÉTÉS PROPRIÉTAIRES DE CENTRES COMMERCIAUX

(M€)	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	1 944,2	1 355,6
Autres actifs non courants	3,4	6,1
Actifs courants	104,6	57,2
Total Actif	2 052,2	1 418,8
Capitaux propres retraités	764,7	526,7
Impôts différés passif	112,0	125,0
Emprunts internes	424,0	421,3
Emprunts externes	647,0	298,5
Autres passifs non courants	42,6	10,0
Passifs courants	61,9	37,3
Total Passif	2 052,2	1 418,8

(M€)	2020	2019
Loyers nets	74,5	72,7
Mise à juste valeur des immeubles de placement	(211,7)	(9,8)
Résultat net	(195,5)	7,6

6.5 HYPOTHÈSES DE VALORISATION ET SENSIBILITÉS

Les tableaux suivants présentent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des actifs du Groupe comptabilisés par mise en équivalence.

CENTRES COMMERCIAUX

Tous les centres commerciaux sont évalués à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés et/ou la méthode par le rendement.

Centres Commerciaux – 31/12/2020		Taux de rendement	Loyer en € par m ² (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des Loyers nets (d)
Europe	Max	6,6 %	934	8,3 %	6,8 %	3,9 %
	Min	4,2 %	134	6,0 %	4,2 %	2,2 %
	Moyenne pondérée	5,0 %	389	6,7 %	5,2 %	3,5 %
États-Unis	Max	9,7 %	871	9,5 %	8,5 %	11,3 %
	Min	3,1 %	241	5,8 %	4,3 %	0,6 %
	Moyenne pondérée	4,1 %	508	6,7 %	5,1 %	4,1 %

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs droits inclus. Les actifs vacants, les actifs faisant objet d'une offre et les actifs en restructuration ne sont pas inclus dans le calcul du Min et du Max. Les actifs en développement ou non contrôlés ne sont pas inclus dans ce tableau. Les actifs UK sont inclus dans ce tableau.

- (a) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et par m².
(b) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.
(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.
(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen des Loyers nets, déterminé par l'expert (sur six à dix ans en fonction de la durée du modèle DCF utilisé).

États financiers au 31 décembre 2020

Notes annexes aux états financiers consolidés

Pour les États-Unis, la répartition entre centres commerciaux *flagship* et Régionaux est la suivante :

Centres Commerciaux – 31/12/2020	Taux de rendement	Loyer en €, par m ² (a)	Taux d'actualisation (b)	Taux de capitalisation (c)	TCAM des Loyers nets (d)
Max	7,3 %	871	8,8 %	7,0 %	6,8 %
Min	3,1 %	297	5,8 %	4,3 %	0,6 %
<i>Flagships</i> américains (e)	Moyenne pondérée	622	6,4 %	4,7 %	4,2 %
Max	9,7 %	550	9,5 %	8,5 %	11,3 %
Min	4,0 %	241	6,8 %	5,8 %	1,0 %
Régionaux américains (e)	Moyenne pondérée	367	7,8 %	6,1 %	3,8 %

Les taux de rendement, d'actualisation et de capitalisation sont des moyennes pondérées par les justes valeurs des actifs droits inclus. Les actifs vacants, les actifs faisant objet d'une offre et les actifs en restructuration ne sont pas inclus dans le calcul du Min et du Max. Les actifs en développement ou non contrôlés ne sont pas inclus dans ce tableau.

(a) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et par m².

(b) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

(d) Taux de Croissance Annuelle Moyen des Loyers nets, déterminé par l'expert (sur dix ans).

(e) La répartition entre les centres commerciaux *flagships* et Régionaux américains a changé par rapport aux précédentes communications du fait du changement de catégorie de Westfield Annapolis, Westfield Fashion Square et Westfield Santa Anita de *flagships* à Régionaux et Westfield Mission Valley de Régionaux à *flagships*.

Une augmentation de +25 points de base des taux de rendement, principal indicateur des modèles d'évaluation, ferait diminuer de -555 M€ (ou -5,3 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW (hors actifs en développement).

Une augmentation de +25 points de base des taux d'actualisation ferait diminuer de -150 M€ (ou -1,7 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW (hors actifs en développement et les actifs non contrôlés par URW).

Une augmentation de +10 points de base des taux de capitalisation ferait diminuer de -116 M€ (ou -1,3 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW (hors actifs en développement et les actifs non contrôlés par URW).

Une baisse de -5 % des hypothèses de valeurs locatives estimées des experts lors des signatures de baux pendant la période modélisée ferait diminuer de -320 M€ (ou -3,7 %) la valeur du patrimoine Centres Commerciaux d'URW (hors actifs en développement et les actifs non contrôlés par URW).

6.6 TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIÉES (COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES)

Les états financiers consolidés comprennent l'ensemble des sociétés figurant dans le périmètre de consolidation. La société mère est la Société Unibail-Rodamco-Westfield SE.

Il n'existe pas, à la connaissance du Groupe, de pactes d'actionnaires ni de personnes ou groupes de personnes exerçant ou pouvant exercer un contrôle sur le Groupe.

Les principales transactions effectuées avec les parties liées sont celles faites avec les sociétés mises en équivalence.

(M€)	31/12/2020	31/12/2019
Sociétés propriétaires de Centres Commerciaux et de sites de Congrès & Expositions		
Prêts accordés ⁽¹⁾	754,1	733,0
Intérêts comptabilisés	24,8	32,2
Compte courant au débit	19,1	5,5
Compte courant au crédit	(28,9)	(22,3)
Honoraires de gestion d'actifs et autres honoraires	186,4	303,5

(1) Correspond à 100 % du financement de l'investissement dans les centres commerciaux.

Toutes ces opérations sont consenties à des prix de marché.

Aucune transaction entre parties liées n'a eu d'impact significatif sur la situation financière ou les résultats du Groupe.

NOTE 7. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS

7.1 PRINCIPES COMPTABLES

7.1.1 INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 32 / IFRS 7 / IFRS 9 / IFRS 13)

CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS

Sous IFRS 9, lors de sa comptabilisation initiale, un actif financier est classé en actif évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (JVpCP) ou à la juste valeur par le biais du compte de résultat (JVpR). Pour le classement et l'évaluation des actifs financiers, la norme IFRS 9 s'appuie sur le modèle de gestion ainsi que sur l'analyse des caractéristiques contractuelles des flux de trésorerie.

L'actif financier est classé et évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont satisfaites et s'il n'est pas évalué à la JVpR :

- L'objectif du modèle de gestion est uniquement de détenir des actifs financiers pour encaisser des flux de trésorerie contractuels ;
- Les termes contractuels permettent d'établir que les flux de trésorerie respectent les caractéristiques d'un financement simple : remboursements de nominal et versements d'intérêts sur le nominal restant dû.

Un actif financier est classé et évalué à la JVpCP si les deux conditions suivantes sont satisfaites et s'il n'est pas évalué à la JVpR :

- L'objectif du modèle de gestion est à la fois de détenir des actifs financiers pour encaisser des flux de trésorerie contractuels et de vendre des actifs financiers ;
- Les termes contractuels permettent d'établir que les flux de trésorerie respectent les caractéristiques d'un financement simple : remboursements de nominal et versements d'intérêts sur le nominal restant dû.

À la comptabilisation initiale de titres de participation non détenus à des fins de transaction, le Groupe peut opter de manière irrévocable pour l'option de présenter la variation de juste valeur en autres éléments du résultat global. Cette option est prise par ligne de titres indépendamment des autres.

Tous les autres actifs financiers non classés en actif évalué au coût amorti ou en JVpCP comme décrit ci-dessus sont évalués en JVpR. Cela inclut tous les actifs financiers dérivés.

Un actif financier (à moins que ce soit une créance sans composante de financement significative initialement évaluée au coût de transaction) est initialement évalué à la juste valeur majorée, pour un actif non évalué à la JVpR, des coûts d'opération directement attribuables à l'acquisition.

Les méthodes comptables ci-après s'appliquent à l'évaluation ultérieure des actifs financiers du Groupe :

ACTIFS FINANCIERS À LA JVpR

Ces actifs sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Les gains et pertes, incluant tout intérêt ou dividendes, sont reconnus en résultat.

ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI

Ces actifs sont ultérieurement évalués au coût amorti en utilisant la méthode des taux d'intérêts effectifs (TIE). Le coût amorti est réduit par des pertes de valeur si nécessaire. Les produits d'intérêts, gains et pertes de change et pertes de dépréciation sont comptabilisés en résultat. Lors de la décomptabilisation, les gains et pertes sont comptabilisés en résultat.

ACTIFS FINANCIERS À LA JVpCP

Ces actifs sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Les produits d'intérêts calculés avec la méthode TIE, gains et pertes de change et pertes de dépréciation sont comptabilisés en résultat. Les autres gains et pertes sont reconnus en élément du résultat global. Lors de la décomptabilisation, les gains et pertes accumulés en élément du résultat global sont recyclés en résultat.

INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES À LA JVpCP

Il s'agit d'actifs financiers ultérieurement évalués à la juste valeur par résultat excepté dans le cas de l'option irrévocable de les classer en juste valeur par capitaux propres, auquel cas ils ne peuvent être reclassés.

Les dividendes sont comptabilisés en résultat à moins qu'ils représentent sans équivoque le recouvrement d'une part du coût d'investissement. Les autres gains et pertes sont reconnus en élément du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat.

PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers portant intérêts sont initialement évalués à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement imputables à l'émission et après la comptabilisation initiale au coût amorti en utilisant la méthode du TIE.

S'agissant d'une dette financière avec un dérivé incorporé et conformément à l'option proposée par la norme IFRS 9, le Groupe a opté pour la comptabilisation des ORNANES, nettes des frais et primes d'émission, dans leur intégralité à la juste valeur avec les variations de valeur ultérieures portées au compte de résultat. Elles apparaissent sur une ligne spécifique de l'état de situation financière pour leur juste valeur et de l'état du résultat global pour les variations de valeur ultérieures sauf les impacts de la variation du *spread* de crédit qui apparaissent dans les autres éléments du résultat global. La charge d'intérêts est comptabilisée selon le taux d'intérêt contractuel et figure dans l'état du résultat global dans le coût de l'endettement financier net.

Les autres passifs financiers non-dérivés sont comptabilisés à la JVpR.

CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour couvrir son exposition aux risques de taux et de change.

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état de situation financière parmi les actifs ou passifs financiers. À l'exception des instruments financiers dérivés qualifiés de couverture de flux de trésorerie ou de couverture d'investissement net (voir ci-après), les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisées au compte de résultat de la période.

URW développe une stratégie de macro-couverture de sa dette et, à l'exception de certains dérivés sur devises, a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IFRS 9. Tous ces instruments dérivés sont en conséquence comptabilisés à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont enregistrées au compte de résultat.

Pour les contrats à terme qui couvrent économiquement des actifs et des passifs monétaires en devises étrangères et pour lesquels le Groupe n'applique pas la comptabilité de couverture, les variations de juste valeur sont constatées en compte de résultat.

Les variations de juste valeur des contrats à terme ainsi que les différences de change afférentes aux actifs et passifs monétaires font partie du résultat financier, puisque ces instruments relèvent d'opérations de couverture.

7.1.2 COÛTS DES EMPRUNTS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION (IAS 23)

Les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs sont intégrés au coût des actifs respectifs. Tous les autres coûts des emprunts sont comptabilisés en charges de la période où ils sont encourus. Les coûts des emprunts incluent les intérêts et autres coûts encourus pour la levée de ces emprunts.

Les frais financiers capitalisés sont déterminés chaque trimestre, en appliquant le coût moyen pondéré des emprunts du Groupe au montant de l'encours moyen des travaux réalisés, sauf en cas de

7.1.3 ACTUALISATION DES DIFFÉRÉS DE PAIEMENT

Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

- Les paiements différés sur acquisitions d'actifs, de sociétés, de terrains sont actualisés jusqu'à la date de paiement ;

INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Le Groupe, qui détient un groupe d'actifs et de passifs financiers, est exposé au risque de marché et au risque de crédit de chaque contrepartie tel que défini par IFRS 7. Le Groupe applique l'exception prévue par IFRS 13 (§ 48) qui permet l'évaluation à la juste valeur d'un groupe d'actifs ou d'un groupe de passifs sur la base du prix qui aurait été reçu pour vendre ou transférer une position nette vers un risque particulier dans une transaction plus ancienne entre acteurs du marché à la date d'évaluation dans des conditions de marché normales.

Afin de déterminer la position nette, le Groupe prend en compte les dispositions existantes afin d'atténuer l'exposition au risque de crédit dans l'éventualité d'une défaillance (i.e. un accord-cadre de compensation avec la contrepartie). L'évaluation de la juste valeur tient compte de la probabilité qu'une telle disposition serait légalement exécutoire en cas de défaillance.

L'évaluation des dérivés prend en compte le *Credit Valuation Adjustment* (CVA) et le *Debit Valuation Adjustment* (DVA).

Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, résulte du produit :

- De la valeur de marché totale que le Groupe a auprès de sa contrepartie, si elle est positive ;
- De la probabilité de défaut de cette contrepartie sur la durée moyenne, pondérée par la valeur nominale des dérivés comptabilisés avec ces derniers. Cette probabilité de défaut est issue du modèle Bloomberg, basée sur les valeurs de marché et issue des couvertures de défaillance des banques (CDS) ;
- Et de la perte en cas de défaut suivant le standard de marché.

Le DVA est basé sur le risque de crédit de URW correspondant à la perte à laquelle les contreparties du Groupe devraient faire face en cas de défaillance. Il résulte du produit :

- De la valeur de marché totale que le Groupe a auprès de sa contrepartie, s'il est négatif ;
- De la probabilité de défaut du Groupe sur la durée moyenne, pondérée par la valeur nominale du portefeuille total de dérivés. La probabilité de défaut du Groupe est issue du modèle de Bloomberg et basée sur la couverture de défaillance de URW (CDS) ;
- Et de la perte en cas de défaut suivant le standard de marché.

financement propre au projet. Dans ce cas, des coûts d'intérêts spécifiques au projet sont capitalisés.

La capitalisation des intérêts débute dès lors qu'un actif est reconnu en tant qu'un Immeuble de Placement en cours de Construction (IPUC) et/ou en tant que stock et se termine une fois le projet transféré en immeuble de placement, soit à la date de livraison aux locataires ou plus tôt si le projet est techniquement achevé ou encore quand l'actif est disponible à la vente.

- Les provisions sur des passifs significatifs relevant de la norme IAS 37 sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent ;
- Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés, étant donné l'impact non significatif de l'actualisation.

7.2 RÉSULTAT FINANCIER

7.2.1 COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(M€)	2020	2019
Opérations sur titres	2,0	3,6
Autres intérêts financiers	10,4	16,5
Produits d'intérêts sur dérivés	235,8	258,2
Sous-total produits financiers	248,1	278,3
Opérations sur titres	(2,1)	(0,1)
Rémunération des emprunts obligataires et EMTNs	(506,4)	(478,7)
Intérêts et frais sur emprunts	(52,3)	(55,1)
Intérêts sur dettes de location	(46,4)	(46,2)
Intérêts sur actions de préférence	(12,0)	(14,5)
Intérêts sur avances des associés	(21,5)	(24,2)
Autres intérêts financiers	(6,5)	(3,9)
Charges d'intérêts sur dérivés	(75,8)	(85,1)
Charges financières avant immobilisation des frais financiers	(722,9)	(707,8)
Frais financiers immobilisés	43,3	37,8
Sous-total charges financières nettes	(679,7)	(670,0)
Coût de l'endettement financier net	(431,5)	(391,7)

Les produits et charges financiers du tableau des flux de trésorerie consolidés correspondent aux montants décaissés ou encaissés des intérêts financiers payés ou reçus sur la période. Ils n'incluent aucun

montant non décaissé tel que les intérêts courus non échus et les amortissements de frais et primes d'émission.

7.2.2 AJUSTEMENT DE VALEUR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ET DETTES

(M€)	2020	2019
Mise à juste valeur des ORNANES	1,8	(7,6)
Impact du change	(83,6)	81,8
Restructuration des instruments de couvertures et mise à juste valeur des dérivés	(438,4)	(396,2)
Actualisation des dettes et autres éléments	(48,9)	(29,8)
Total Résultat financier non récurrent	(569,1)	(351,8)

7.3 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

7.3.1 ACTIFS FINANCIERS

La variation des actifs financiers s'explique principalement par des titres de participation dans des sociétés non cotées aux États-Unis.

7.3.2 PRINCIPALES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT EN 2020

Malgré des conditions de marché difficiles, le Groupe a sécurisé des liquidités supplémentaires et augmenté⁽¹⁾ la maturité de sa dette, bien qu'à un coût plus élevé, grâce aux émissions obligataires publiques suivantes (sous le programme EMTN) :

- Le 2 avril 2020 :
 - 600 M€ avec un coupon de 2,125 % et une maturité de cinq ans ;
 - 800 M€ avec un coupon de 2,625 % et une maturité de dix ans ;
- Le 22 juin 2020 :
 - 750 M€ avec un coupon de 2,0 % et une maturité de douze ans ;
- Le 25 novembre 2020 :
 - 1 000 M€ avec un coupon de 0,625 % et une maturité de six ans et cinq mois ;
 - 1 000 M€ avec un coupon de 1,375 % et une maturité de onze ans.

Au total, 4 150 M€ d'obligations ont été émises avec une maturité moyenne pondérée de 9,0 ans et un coupon moyen pondéré de 1,66 %.

Une partie de la dette levée à long terme a été utilisée pour rembourser la dette à court terme suivante :

- Le 4 septembre 2020, remboursement d'une partie d'un emprunt obligataire en dollars, émis sous le programme Rule 144A pour un montant de 300 millions de dollars, arrivant à échéance en octobre 2020 ;
- Le 2 décembre 2020, offre publique d'achat de 544,9 M€ (en nominal) sur cinq obligations publiques arrivant à échéance entre 2021 et 2024 (représentant 19,56 % de l'encours faisant l'objet de l'offre publique d'achat) avec une durée résiduelle moyenne de 1,3 an et un coupon moyen de 1,0 % ; cette opération a été comptabilisée comme une décomptabilisation de la dette ;
- Le 16 décembre 2020, remboursement total de 500 M€ d'un placement privé *Floating Rate Note* (FRN) arrivant à échéance en juin 2021.

Par ailleurs, URW a accédé aux marchés monétaires en émettant du papier court terme.

En avril 2020, le Groupe a levé 600 millions de livres sterling en ECP (*Euro Commercial Paper*) auprès de la Banque d'Angleterre dans le cadre de son programme *COVID Corporate Financing Facility* (CCFF) avec une maturité de dix mois et un taux moyen de 0,49 %.

En décembre 2020, le Groupe a remboursé par anticipation avec son excédent de trésorerie la totalité des 600 millions de livres sterling de l'ECP arrivant à échéance au premier trimestre 2021. Le montant moyen des émissions court terme⁽²⁾ en 2020, s'est élevé à 1 364 M€ (1 061 M€ en moyenne en 2019).

Des financements additionnels ont été levés en 2020 par le Groupe sur le marché bancaire pour assurer une liquidité suffisante :

- En mars, URW a tiré une partie de ses lignes de crédit pour un montant total de 3,2 Mds€. Ces tirages ont été remboursés et ces lignes de crédit sont totalement disponibles au 31 décembre 2020 ;
- En avril, un prêt bancaire de 100 M€ avec une maturité d'un an a été mis en place à un taux de 0,49 % ;
- Depuis septembre, le Groupe a étendu une partie de ses lignes de crédit pour un montant de 500 M€, avec une maturité moyenne de quatre ans.

Au 31 décembre 2020, le montant total des lignes de crédit disponibles⁽³⁾ s'élève à 9 240 M€ (9 195 M€) et l'excédent de trésorerie à 2 138 M€ (489 M€), et sera utilisé pour rembourser les dettes arrivant à échéance dans les douze prochains mois. Le montant total des lignes de crédit disponibles inclut une ligne de crédit bancaire multidevises renouvelable de 3 200 millions de dollars (eq. 2 608 M€).

La durée résiduelle moyenne de ces lignes de crédit disponibles s'élève à 1,9 an.

Le 30 octobre 2020, le Groupe a procédé à l'acquisition des 50 % restants dans les coentreprises détenant cinq actifs en Floride (Westfield Brandon, Westfield Broward, Westfield Citrus Park, Westfield Countryside, Westfield Sarasota). Ces actifs et les dettes hypothécaires qui y sont liées sont désormais consolidés par intégration globale dans les comptes d'URW au 31 décembre 2020. Cette dette s'élève à 411 millions de dollars, et prend en compte le remboursement intégral de la dette hypothécaire de Brandon (131 millions de dollars à 100 %) en novembre 2020 par le biais d'un financement corporate. Ces actifs et les prêts associés étaient auparavant mis en équivalence à hauteur de la part de 50 % du Groupe.

(1) En tenant compte des lignes de crédit disponibles et de l'excédent de trésorerie.

(2) Neu CP, Neu MTN and ECP.

(3) Sous réserve des *covenants*.

7.3.3 RÉPARTITION DE LA DETTE FINANCIÈRE ET DURÉE RESTANT À COURIR

Durée restant à courir (M€)	Courant		Non courant		Total 31/12/2020	Total 31/12/2019
	Moins d'un an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans			
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	102,6	497,7	-	-	600,3	602,1
Dettes principales	102,9	500,0	-	-	602,9	602,9
Mise à juste valeur de la dette	(0,3)	(2,3)	-	-	(2,6)	(0,8)
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires et EMTN	1 079,0	6 273,5	15 508,9		22 861,3	22 276,1
Dettes principales ⁽¹⁾	1 022,3	6 279,8	15 506,5		22 808,5 ⁽¹⁾	22 215,8 ⁽¹⁾
Intérêts courus	239,8	-	-		239,8	220,8
Frais et primes d'émission d'emprunts	(81,1)	-	-		(81,1)	(59,7)
Prime de remboursement des obligations	(98,3)	-	-		(98,3)	(88,0)
Mise à juste valeur de la dette	(3,6)	(6,3)	2,4		(7,5)	(12,7)
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	668,5	950,9	308,1		1 927,6	1 553,3
Dettes principales ⁽²⁾	670,2	954,0	308,6		1 932,7	1 562,6
Intérêts courus	32,6	-	-		32,6	9,4
Frais d'émission d'emprunts	(10,5)	-	-		(10,5)	(17,0)
Découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie	9,8	-	-		9,8	2,8
Mise à juste valeur de la dette	(33,5)	(3,1)	(0,5)		(37,1)	(4,5)
Autres dettes financières	1 040,0	105,2	1 164,0		2 309,2	1 659,5
Titres du marché interbancaire et de créances négociables	1 040,0	-	-		1 040,0	352,0
Intérêts courus sur titres du marché interbancaire et de créances négociables	-	-	-		-	(0,4)
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle ⁽³⁾	-	105,2	1 164,0		1 269,2	1 307,9
Emprunts liés à des contrats de location financière	32,2	10,4	786,2		828,8	848,1
Total Dettes financières	2 922,3	7 837,6	17 767,2		28 527,2	26 939,2
Inclus dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente	203,5	-	-		203,5	-
Total	2 718,9	7 837,6	17 767,2		28 323,7	26 939,2

(1) Inclut l'impact de change sur la dette émise en monnaie étrangère pour un montant de +8,7 M€ au 31/12/2020 (+8,5 M€ au 31/12/2019). Le montant de 22 800 M€ présenté dans la note sur les ressources financières prend en compte les instruments de couverture liés à la dette émise en devise étrangère.

(2) Inclut les dettes hypothécaires des actifs en cours de saisie aux États-Unis.

(3) Considérés comme non courants lorsqu'ils financent leurs actifs liés.

La variation de la dette financière par flux se présente comme suit :

	Flux de trésorerie ⁽¹⁾			Variation des intérêts courus ⁽³⁾	Flux non cash				31/12/2020
	31/12/2019	Augmentation ⁽²⁾	Diminution		Variation de périmètre ⁽⁴⁾	Effets de change	Variations de juste valeur	Autres ⁽⁵⁾	
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	602,1	-	-	-	-	-	(1,8)	-	600,3
Emprunts obligataires et EMTN	22 276,1	4 094,4	(3 131,4)	23,7	-	(428,3)	4,5	22,3	22 861,3
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 553,3	97,1	(149,5)	17,4	455,1	(61,6)	(0,1)	15,9	1 927,6
Autres dettes financières	1 659,5	1 436,0	(786,7)	0,4	-	-	-	-	2 309,2
Emprunts liés à des contrats de location financière	848,1	20,1	(25,5)	-	-	(38,5)	-	24,6	828,8
Total	26 939,2	5 647,6	(4 093,1)	41,5	455,1	(528,4)	2,6	62,8	28 527,2

(1) Les flux de trésorerie diffèrent de ceux dans l'État des flux de trésorerie consolidés principalement à cause de la variation des dépôts de garantie reçus.

(2) Net des frais et primes d'émission.

(3) La variation des intérêts courus est incluse dans les lignes Produits financiers / Charges financières de l'État des flux de trésorerie consolidés.

(4) La variation de périmètre inclut le changement de méthode de mise en équivalence à intégration globale du portefeuille O'Connor suite au rachat des 50 % restants dans les coentreprises détenant ces cinq actifs : Westfield Brandon, Westfield Broward, Westfield Citrus Park, Westfield Countryside et Westfield Sarasota.

(5) La variation de la colonne « Autres » comprend les étalements de frais et primes sur EMTN et dettes auprès des établissements de crédit ainsi que les reconnaissances additionnelles de contrats de location financière en application d'IFRS 16.

MATURITÉ DE LA DETTE PRINCIPALE COURANTE ET NON-COURANTE

(M€)	Courant			Non courant			Total 31/12/2020
	Moins d'un an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Obligations à Option de Remboursement en Numéraire et/ou en Action Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	102,9	500,0	-	-	-	-	602,9
Emprunts obligataires et EMTN	1 022,3	1 189,5	592,0	1 508,7	2 989,6	15 506,5	22 808,5
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	670,2	203,3	640,8	109,8	-	308,6	1 932,7
Titres du marché interbancaire et de créances négociables	1 040,0	-	-	-	-	-	1 040,0
Total	2 835,4	1 892,8	1 232,8	1 618,5	2 989,6	15 815,2	26 384,2

(1) Inclut les dettes hypothécaires des actifs en cours de saisie aux États-Unis.

7.3.4 OBLIGATIONS À OPTION DE REMBOURSEMENT EN NUMÉRAIRE ET/OU EN ACTIONS NOUVELLES ET/OU EXISTANTES (ORNANES)

Le détail des ORNANES au 31 décembre 2020 est présenté dans le tableau ci-dessous.

(M€)	Dettes à la juste valeur	Juste valeur comptabilisée au compte de résultat
ORNANES émises en 2014	102,6	0,2
ORNANES émises en 2015	497,7	1,6
Total	600,3	1,8

7.3.5 CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET EMTN (HORS ORNANES)

Dates d'émission	Taux	Devise	Encours au 31/12/2020 (M€)	Échéance
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	EUR	41,0	Novembre 2030
Octobre 2011	Taux fixe 4,10 %	EUR	27,0	Octobre 2031
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	EUR	20,0	Novembre 2031
Mai 2012	Taux fixe 3,196 %	EUR	425,0	Mai 2022
Février 2013	Taux fixe 2,375 %	EUR	387,2	Février 2021
Février 2013	Taux fixe HKD <i>swappé</i> en EUR	HKD	73,6	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe HKD <i>swappé</i> en EUR	HKD	61,5	Mars 2025
Juin 2013	Taux fixe 2,500 %	EUR	467,0	Juin 2023
Octobre 2013	Taux fixe HKD <i>swappé</i> en EUR	HKD	42,0	Octobre 2025
Novembre 2013	Taux fixe CHF <i>swappé</i> en EUR	CHF	125,0	Novembre 2023
Février 2014	Taux fixe 2,500 %	EUR	643,7	Février 2024
Mars 2014	Taux fixe 3,08 %	EUR	20,0	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,08 %	EUR	30,0	Avril 2034
Juin 2014	Taux fixe 2,50 %	EUR	600,0	Juin 2026
Septembre 2014	Taux fixe 3,75 %	USD	814,9	Septembre 2024
Septembre 2014	Taux fixe 4,75 %	USD	407,5	Septembre 2044
Octobre 2014	Taux fixe 1,375 %	EUR	257,3	Octobre 2022
Avril 2015	Taux fixe 1,375 %	EUR	655,0	Avril 2030
Avril 2015	Taux fixe 1,00 %	EUR	500,0	Mars 2025
Octobre 2015	Taux flottant (Erb3M + 81bps)	EUR	50,0	Octobre 2024
Novembre 2015	Taux fixe 2,066 %	EUR	30,0	Novembre 2030
Novembre 2015	Taux fixe HKD <i>swappé</i> en EUR	HKD	78,8	Novembre 2025
Décembre 2015	Taux fixe 2,1 % pendant trois ans puis <i>Constant Maturity Swap</i> dix ans (<i>flooré</i> à 0 % <i>cappé</i> à 4 %)	EUR	70,0	Décembre 2030
Mars 2016	Taux fixe 1,375 %	EUR	500,0	Mars 2026
Mars 2016	Taux flottant (Erb6M+0 %, <i>flooré</i> à 0,95 %, <i>cappé</i> à 3 %)	EUR	20,0	Mars 2027
Avril 2016	Taux fixe 1,125 %	EUR	500,0	Avril 2027
Avril 2016	Taux fixe 2 %	EUR	500,0	Avril 2036
Octobre 2016	Taux fixe 0,850 % SEK	SEK	149,5	Octobre 2021
Novembre 2016	Taux fixe 0,875 %	EUR	500,0	Février 2025
Décembre 2016	Taux fixe HKD <i>swappé</i> en EUR	HKD	52,5	Novembre 2026
Février 2017	Taux fixe 1,5 %	EUR	600,0	Février 2028

Dates d'émission	Taux	Devise	Encours au 31/12/2020 (M€)	Échéance
Mars 2017	Taux fixe 2,125 %	GBP	333,7	Mars 2025
Mars 2017	Taux fixe 2,625 %	GBP	556,2	Mars 2029
Avril 2017	Taux fixe 3,15 %	USD	407,5	Avril 2022
Mai 2017	Taux fixe 1,5 %	EUR	500,0	Mai 2029
Mai 2017	Taux fixe 2,0 %	EUR	500,0	Mai 2037
Juin 2017	Taux fixe 0,875 % SEK	SEK	59,8	Juin 2022
Juin 2017	Taux flottant SEK (Stib3M + 80bps)	SEK	39,9	Juin 2022
Mai 2018	Taux fixe 0,125 %	EUR	485,5	Mai 2021
Mai 2018	Taux fixe 1,125 %	EUR	800,0	Septembre 2025
Mai 2018	Taux fixe 1,875 %	EUR	900,0	Janvier 2031
Mai 2018	Taux fixe 2,25 %	EUR	500,0	Mai 2038
Juin 2018	Coupon structuré sur CMS 15 ans	EUR	40,0	Juin 2033
Septembre 2018	Taux fixe 4,125 %	USD	407,5	Septembre 2028
Septembre 2018	Taux fixe 4,625 %	USD	407,5	Septembre 2048
Décembre 2018	Taux fixe 2,0 %	EUR	100,0	Décembre 2033
Février 2019	Taux fixe 1,75 %	EUR	750,0	Février 2034
Février 2019	Taux fixe 1,0 %	EUR	750,0	Février 2027
Juin 2019	Taux fixe 3,5 %	USD	611,2	Juin 2029
Juillet 2019	Taux fixe 1,75 %	EUR	500,0	Juillet 2049
Octobre 2019	Taux fixe 2,875 %	USD	611,2	Janvier 2027
Octobre 2019	Taux fixe 0,875 %	EUR	750,0	Mars 2032
Avril 2020	Taux fixe 2,625 %	EUR	800,0	Avril 2030
Avril 2020	Taux fixe 2,125 %	EUR	600,0	Avril 2025
Juin 2020	Taux fixe 2,0 %	EUR	750,0	Juin 2032
Décembre 2020	Taux fixe 0,625 %	EUR	1 000,0	Mai 2027
Décembre 2020	Taux fixe 1,375 %	EUR	1 000,0	Décembre 2031
Total			22 808,5	

7.3.6 OBLIGATIONS CONTRACTUELLES LIÉES AUX EMPRUNTS

Au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement (LTV)⁽¹⁾ était de 44,7 % (38,6 %).

Le *ratio* de couverture des intérêts par l'EBE est de 3,5x⁽²⁾ (5,7x).

Les niveaux des *covenants* du Groupe et les ratios correspondants, y compris les *covenants* relatifs aux lignes de crédit disponibles ainsi que les contrats d'obligations libellés en dollars américains (Règle 144A et obligations Reg S) sont fixés à :

Ratios financiers	31/12/2020	Niveau de <i>covenants</i> de Crédit		Niveau de <i>covenants</i> d'Obligations
		Europe	États-Unis	États-Unis
Ratio d'endettement	44,7 %	< 60 %	< 65 %	< 65 %
Ratio de couverture des intérêts par l'EBE	3,5 x	> 2 x	> 1,5 x	> 1,5 x
Ratio de flux de trésorerie nets récurrents/ dette financière nette⁽³⁾	4,8 %	> 4 %	na.	na.
Ratio d'endettement hypothécaire⁽⁴⁾	2,8 %	na.	< 50 %	< 45 %
Ratio d'actifs libres⁽⁵⁾	1,8 x	na.	> 1,5 x	> 1,25 x

Ces *covenants* sont testés deux fois par an sur la base des états financiers IFRS du Groupe.

(1) Ratio d'endettement = dette financière nette / valeur du patrimoine droits inclus, excluant 1 129 M€ d'écart d'acquisition au regard des *covenants* du Groupe en Europe. Le ratio d'endettement (LTV) était de 46,3 % sur une base proportionnelle.

(2) Le ratio de couverture d'intérêts sur la base proportionnelle était de 3,1x.

(3) Flux de trésorerie nets récurrents hors variation du besoin en fonds de roulement : calcul sur base annuelle de l'EBE récurrent diminué (i) des charges financières nettes récurrentes y compris les frais financiers capitalisés et (ii) des impôts sur le résultat d'exploitation récurrent.

(4) Dette hypothécaire/valeur des actifs.

(5) Actifs libres/dette non garantie.

Au 31 décembre 2020 :

DETTE CORPORATE:

- 96 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe prévoient un endettement jusqu'à 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse selon les cas ;
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe prévoient un ratio de couverture des intérêts par l'EBE supérieur à 2 x du Groupe ou de la société emprunteuse selon le cas ;
- 70 % de lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe incluent un covenant de flux de trésorerie nets récurrents / dette financière nette supérieur à 4 % pour le Groupe ou l'entité emprunteuse, selon le cas.

DETTE HYPOTHÉCAIRE SANS RECOURS:

- 19 % de la dette hypothécaire sans recours, levée par certaines entités du Groupe, comprend des *covenants* de résultat opérationnel rapporté à la dette.⁽¹⁾ (habituellement, 7 % à 7,5 % pour l'actif hypothéqué concerné).

S'agissant de la dette hypothécaire, un potentiel non-respect des *covenants* pourrait se produire au cours du premier trimestre 2021 (sur les ratios liés aux flux de trésorerie) en raison de la diminution de recouvrement des loyers en 2020 et la hausse de la vacance suite aux différents confinements.

7.3.8 VALEUR DE MARCHÉ DE LA DETTE

La valeur de marché de la dette à taux fixe et de la dette indexée d'URW est présentée ci-dessous.

(M€)	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeur comptable	Valeur de marché	Valeur comptable	Valeur de marché
Dettes à taux fixe et indexées				
Emprunts à taux fixe et indexés, titres du marché interbancaire et de créances négociables	25 683,5 ⁽¹⁾	26 670,8	23 855,7 ⁽¹⁾	24 811,1

(1) Dont ORNANes à valeur de marché dans les comptes (cf. note 7.3.4 « Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes) »).

La dette est valorisée à la valeur de marché sur la base des taux de marché et des *spreads* de l'émetteur à la date de clôture de l'exercice.

La situation exacte et les solutions éventuelles pour faire face à cette situation sont en cours de discussion. Tout manquement de ce type aurait un impact limité sur les états financiers du Groupe et n'entraînerait pas de défaut croisé sur les emprunts du Groupe.

En raison de la pandémie de COVID-19, les paiements des intérêts sur certains prêts hypothécaires (476 millions de dollars sur une base proportionnelle) sur certains actifs régionaux américains n'ont pas été effectués. Deux de ces actifs, dont les prêts totalisent 278 millions de dollars, sont actuellement en cours de saisie (*foreclosure*). Le Groupe est en discussion avec les administrateurs gérant ces prêts. Les défauts de paiement sur ces prêts ne devraient pas avoir d'effet défavorable significatif sur les finances du Groupe.

DETTE À COURT TERME:

- Il n'y a pas de *covenants* financiers (comme le ratio d'endettement ou le ratio de couverture des intérêts) dans les programmes Neu MTN, Neu CP, ECP et USCP d'URW.

7.3.7 AUTRES FLUX LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Dans l'état des flux de trésorerie consolidés, « les autres flux liés aux opérations de financement » comprennent principalement des coûts d'achat, de cession et des appels de marge sur instruments dérivés.

(1) Rapport entre le revenu net d'exploitation et le montant du prêt en cours, déduction faite de certaines liquidités selon les prêts hypothécaires concernés.

7.3.9 DETTE FINANCIÈRE NETTE

L'endettement financier net est défini de la manière suivante :

DETTE FINANCIÈRE NETTE

(M€)	31/12/2020	31/12/2019
Montants comptabilisés au Bilan		
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	497,7	602,1
Part non courante des emprunts et dettes financières	24 310,5	22 931,6
Part courante des emprunts et dettes financières	2 686,7	2 557,4
Dettes associées à des immeubles ou titres détenus en vue de la vente	203,5	-
Total des passifs financiers	27 698,3	26 091,0
Retraitements		
Juste valeur de la dette	47,3	18,1
Comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle	(1 269,2)	(1 307,9)
Impacts des instruments de couverture sur la dette en devises étrangères	(8,7)	(8,4)
Intérêts courus non échus / frais d'émission	(82,5)	(65,1)
Total dettes financières (en valeur nominale)	26 385,1⁽¹⁾	24 727,8⁽¹⁾
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 137,6)⁽¹⁾	(488,8)⁽¹⁾
Dettes financières nettes	24 247,5	24 239,0

(1) Les découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie sont inclus dans le total des dettes financières, en 2020 pour 9,8 M€ et en 2019 pour 2,8 M€.

TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE

(M€)	31/12/2020	31/12/2019
Titres monétaires disponibles à la vente ⁽¹⁾	10,9	9,3
Dépôt à court terme ⁽²⁾	945,0	-
Disponibilités bancaires	1 181,8	479,5
Total actif	2 137,6	488,8
Découverts bancaires et comptes courants d'équilibrage de trésorerie	(9,8)	(2,8)
Total passif	(9,8)	(2,8)
Trésorerie nette à la clôture	2 127,8⁽³⁾	486,0

(1) Ce poste se compose de Sicav monétaires (valeurs mobilières de placement) libellées en SEK à la juste valeur avec constatation en résultat.

(2) La totalité des dépôts à terme est libellée en EUR.

(3) Le niveau élevé de trésorerie au 31 décembre 2020 vise à couvrir les besoins de remboursement de la dette d'URW correspondant aux obligations et aux prêts bancaires tirés au 31 décembre 2020 et arrivant à échéance dans un an de 1 469 M€ (dont 1 125 M€ d'obligations et ORNANES).

7.4 INSTRUMENTS DE COUVERTURE

TABLEAU DE VARIATION DES DÉRIVÉS ACTIFS ET PASSIFS

(M€)	31/12/2019	Montants reconnus dans l'État du résultat global			Acquisitions	Cessions	Reclassements	31/12/2020
		Ajustement de valeurs des instruments dérivés et dettes	Autres éléments du résultat global	Variation dans le périmètre de consolidation				
Actifs								
Dérivés à la juste valeur part non courante	599,6	15,5	-	-	148,8	63,8	(0,9)	826,8
• Sans relation de couverture	599,6	15,5	-	-	148,8	63,8	(0,9)	826,8
• Autres dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-
Dérivés à la juste valeur part courante	-	-	-	-	-	-	-	-
• Sans relation de couverture	-	-	-	-	-	-	-	-
Passifs								
Dérivés à la juste valeur part non courante	1 025,0	447,3	-	-	-	-	-	1 502,3
• Sans relation de couverture	1 025,0	447,3	-	-	-	-	-	1 502,3
Dérivés à la juste valeur part courante	30,1	(27,9)	(1,3)	-	-	-	(0,9)	-
• Autres dérivés	30,1	(27,9)	(1,3)	-	-	-	(0,9)	-
Net	(455,4)	(433,9)	(1,3)	-	148,8	63,8	-	(675,5)

7.5 GESTION DU RISQUE DE CHANGE

7.5.1 MESURE DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE CHANGE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Le Groupe possède des investissements dans des pays hors zone euro. Lorsqu'ils sont convertis en euros, les revenus et les valeurs des investissements nets du Groupe peuvent être sensibles aux fluctuations des taux de change contre l'euro. La politique du Groupe a pour objectif de maintenir un ratio d'endettement par devise globalement homogène, ce qui lui permet de réduire l'exposition de son bilan et de son résultat aux risques de change, et en finançant une partie de ses

actifs et produits en devises par des passifs et des frais financiers dans la même devise. Les risques de change sont couverts, soit en finançant les investissements en devises par le biais d'endettement dans ces mêmes devises, soit en utilisant des produits dérivés afin d'obtenir une couverture équivalente.

Le risque de change durant la période de construction des projets en développement est couvert le plus tôt possible après la signature du contrat de construction.

7.5.2 SENSIBILITÉ DE L'EXPOSITION AU TAUX DE CHANGE PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS EN MONNAIES ÉTRANGÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN M€)

Monnaies	Actifs	Passifs	Exposition nette	Instruments de couverture	Exposition nette après couverture
USD	11 535	(5 438)	6 097	-	6 097
GBP	3 008	(1 073)	1 935	-	1 935
SEK	2 661	(637)	2 024	-	2 024
Autres	685	(720)	(35)	433	398
Total	17 888	(7 867)	10 021	433	10 455

ANALYSE DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE CHANGE

Avant couverture de change, les expositions principales sont en USD, GBP et SEK. Une variation de 10 % de l'EUR/USD, de l'EUR/GBP ou de l'EUR/SEK (soit une augmentation de +10 % de l'EUR par rapport à l'USD, au GBP ou au SEK) aurait l'impact suivant sur les capitaux propres et le résultat net récurrent :

(M€)	31/12/2020		31/12/2019	
	Résultat net récurrent Gains/ (Pertes)	Capitaux propres Gains/ (Pertes)	Résultat net récurrent Gains/ (Pertes)	Capitaux propres Gains/ (Pertes)
Impact d'une hausse de +10 % du taux de change EUR/USD	(10,6)	(554,3)	(33,7)	(671,1)
Impact d'une hausse de +10 % du taux de change EUR/GBP	(5,4)	(175,9)	(12,6)	(227,3)
Impact d'une hausse de +10 % du taux de change EUR/SEK	(7,7)	(184,0)	(9,1)	(190,5)

Les impacts sur le résultat net récurrent (ou à l'inverse, l'impact positif d'une baisse de l'EUR par rapport à ces devises) seraient totalement neutralisés par les couvertures de change mises en place par le Groupe contre les fluctuations EUR/USD, EUR/GBP et EUR/SEK.

7.6 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

7.6.1 RISQUE DE MARCHÉ

Les risques de marché peuvent générer des pertes dues aux fluctuations des taux d'intérêts, des taux de change, des cours des matières premières et des prix des actions. Les risques d'URW sont principalement liés aux fluctuations des taux d'intérêts sur la dette contractée pour financer ses investissements et maintenir un niveau de trésorerie suffisant et sur les fluctuations des taux de change compte tenu de ses activités hors zone euro, en particulier aux États-Unis et au Royaume-Uni suite à l'acquisition de Westfield.

À travers ses activités, le Groupe peut être exposé à des risques de marché pouvant générer des pertes dues à l'évolution des marchés action. Le Groupe est soit : (i) directement exposé aux évolutions des prix des actions à travers la détention de participations ou d'instruments financiers, ou (ii) indirectement exposé aux évolutions des prix des actions à travers sa participation dans des fonds, ses investissements en instruments financiers ou en produits dérivés actions qui sont directement corrélés aux prix des sous-jacents.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du Groupe concernant le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés (hors emprunts liés à des contrats de location financière et comptes courants) et les instruments dérivés avec justes valeurs positives et négatives. Les montants en devises étrangères ont été convertis au taux de clôture. Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2020.

Les papiers court terme ont été affectés à la période de remboursement la plus proche, même s'ils sont reconduits. Tous les autres emprunts ont été affectés selon leur date d'échéance.

(M€)	Valeur comptable ⁽¹⁾	Moins d'1 an		1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
	31/12/2020	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements
Emprunts et autres dettes auprès des établissements de crédit							
Emprunts obligataires et EMTN	(23 411,4)	(456,7)	(1 125,1)	(1 641,6)	(6 779,8)	(2 402,3)	(15 506,5)
Emprunts et autres dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	(2 972,7)	(46,3)	(1 710,0)	(55,2)	(954,1)	3,5	(308,6)
Instruments financiers dérivés							
<i>Instruments financiers dérivés au passif</i>							
Dérivés sans relation de couverture	(1 502,3)	(43,4)	-	(1 430,5)	(27,9)	3 923,5	-
<i>Instruments financiers dérivés à l'actif</i>							
Dérivés sans relation de couverture	826,8	401,8	-	1 014,0	10,9	855,1	8,2

(1) Correspond au montant principal de dette (cf. note 7.3.3 « Répartition de la dette financière et durée restant à courir »).

(2) Les comptes courants vis-à-vis des associés ne détenant pas le contrôle et les emprunts liés aux contrats de location financière ne sont pas inclus.

La maturité moyenne de la dette du Groupe, après affectation des lignes de crédit disponibles⁽¹⁾ et de l'excédent de trésorerie, s'établit à 8,4 ans au 31 décembre 2020.

Les remboursements de dettes (2 518 M€)⁽²⁾ sur les douze prochains mois sont totalement couverts par l'excédent de trésorerie (2 138 M€)⁽³⁾ et par les lignes de crédit disponibles⁽¹⁾ (9 240 M€).

Le montant de la dette obligataire ou bancaire tirée devant être remboursée ou s'amortissant au cours des douze prochains mois est de 1 469 M€ (incluant 1 125 M€ d'obligations et d'ORNANES). Le montant des Neu CP devant être remboursé dans les douze prochains mois est de 1 040 M€.

Les lignes de crédit arrivant à échéance au cours des douze prochains mois s'élèvent à 2 350 M€. URW a engagé des discussions pour prolonger ces lignes.

La politique de refinancement à long terme d'URW consiste à diversifier les échéances et les ressources financières du Groupe. En conséquence, les emprunts obligataires et les émissions d'EMTN représentaient 86 % de la dette financière nominale au 31 décembre 2020 sur une base IFRS ; les emprunts bancaires, les hypothèques et les découverts 7 % ; les obligations convertibles 2 % ; et les titres de créance à court terme 4 %.

Les programmes de papier commercial sont adossés à des lignes de crédit confirmées. Ces lignes de crédit⁽¹⁾ permettent de se prémunir contre une absence momentanée ou plus durable de prêteurs sur le marché à court ou moyen terme. Elles sont obtenues auprès d'établissements financiers internationaux de première renommée.

(1) Sous réserve de covenants.

(2) Incluant le papier à court terme arrivant à échéance en 2021 pour un montant de 1 040 M€ et un découvert à hauteur de dix M€, en excluant les dettes hypothécaires en cours de saisie aux États-Unis.

(3) À noter que l'excédent de trésorerie ne comprend pas le produit de la cession des immeubles de bureaux SHiFT et Les Villages 3, 4 et 6.

RISQUE DE CONTREPARTIE

La mise en place de produits de couverture pour limiter les risques de taux d'intérêt et de change expose le Groupe à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, URW ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

En cas de terminaison des dérivés, une compensation sur ces instruments pourrait être effectuée du fait des contrats existants entre le Groupe et les établissements bancaires. La valeur de ces instruments dérivés incluant les intérêts courus, serait de 40,8 M€ à l'actif et 786,2 M€ au passif.

7.6.2 RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

COÛT MOYEN DE LA DETTE

Le *ratio* du coût moyen de la dette se calcule de la manière suivante : frais financiers récurrents (excluant les frais liés aux contrats de location financière et aux comptes courants d'associés) + frais financiers capitalisés (non compris les frais financiers non récurrents tels que la mise à juste valeur et les frais d'annulation des instruments financiers dont les rachats d'obligations et effet de change) rapportés à la dette financière nette moyenne sur la période.

MESURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 31 décembre 2020, l'exposition au risque de taux d'intérêt se présente de la manière suivante :

(M€)	Passifs financiers	
	Taux fixe	Taux variable ⁽¹⁾
Moins d'1 an	2 508,4	10,0
1 à 2 ans	1 879,1	49,9
2 à 3 ans	1 313,2	120,0
3 à 4 ans	1 658,7	50,0
4 à 5 ans	2 989,6	0,0
Plus de 5 ans	15 585,1	230,0
Total	25 934,0	459,9

(1) Dettes indexées incluses.

Le Groupe ne développe pas de stratégie de micro-couverture affectée, sauf lorsqu'il couvre à la fois le risque de change et de taux d'intérêt, et ceci afin de décorréliser sa gestion du risque de liquidité et du risque de taux. En conséquence, les maturités des instruments de dette et de couverture peuvent être déconnectées et les instruments dérivés déjà en place permettent de couvrir une partie de la dette à taux fixe arrivant à échéance dans les années à venir.

Le coût moyen de la dette pour la période est de 1,7 % (1,6 % en 2019) représentant le coût moyen de la dette combinée du Groupe, dont un coût moyen de 1,1 % pour la dette libellée en EUR et SEK et un coût moyen de 3,6 % pour la dette libellée en USD et en GBP.

Ce coût moyen de la dette s'explique par :

- Le faible niveau des coupons obtenus par le Groupe au cours des dernières années sur la dette émise à taux fixe ;
- Le niveau de marge des emprunts bancaires existants ;
- La politique de couverture du Groupe ;
- Le coût de portage des lignes de crédit disponibles ;
- Le coût de la dette levée dans le contexte de l'acquisition de Westfield ;
- Des taux de base plus élevés aux États-Unis et au Royaume-Uni et la dette émise par Westfield avant l'acquisition ;
- Le coût de portage des liquidités importantes levées par le Groupe en 2020 ;
- L'impact de la dégradation de la notation de crédit en 2020 sur le coût de ses lignes de crédit et de son financement.

La dette financière émise à fin 2020 est intégralement couverte contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

- La dette à taux fixe ;
- Les couvertures mises en place dans le cadre de la politique de macro-couverture du Groupe.

Le solde de couverture au 31 décembre 2020 s'établit de la manière suivante :

(M€)	Encours au 31/12/2020	
	Taux fixe	Taux variable ⁽¹⁾
Passifs financiers avant gestion du risque	(25 934,0)	(459,9)
Micro-couverture	10 252,7	(10 243,9)
Passifs financiers après micro-couverture⁽²⁾	(15 681,4)	(10 703,8)
Couverture par des swaps de taux ⁽³⁾		-
Dettes nettes non couvertes par des swaps		(10 703,8)
Couverture optionnelle (<i>caps et floors</i>)		13 191,6
Solde de couverture		2 487,8

(1) Inclut la dette indexée.

(2) Les comptes courants d'associés ne sont pas inclus dans la dette à taux variable.

(3) Les instruments de couverture avec un départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

Suite aux nouvelles émissions obligataires à taux fixe et au rachat de la dette à taux variable en décembre 2020, et de caps arrivant à maturité début janvier 2021, le Groupe a une position de sur-couverture au 31 décembre 2020.

Compte-tenu de la position entièrement couverte du Groupe, de la dette levée à taux fixe en 2020 et de la réduction anticipée de la dette résultant de son programme de cession envisagé, le programme de couverture a été ajusté pour réduire le montant des instruments de couverture pour un coût total net de 44,4 M€.

Sur la base de la dette proportionnelle moyenne estimée d'URW en 2021, une hausse moyenne des taux d'intérêt (Euribor, Libor, Stibor ou Pribor) de +50 points de base⁽¹⁾ sur cette période, aurait un impact négatif estimé de 42,3 M€ sur les frais financiers, diminuant le résultat net récurrent de 2021 d'un montant similaire :

- Les frais financiers en euros augmenteraient de 42,3 M€ ;
- Pas d'impact pour les frais financiers en dollars ;
- Pas d'impact pour les frais financiers en livre sterling.

Une hausse supplémentaire de +50 points de base aurait un impact négatif additionnel sur les frais financiers de 42,0 M€.

Au total, une augmentation de +100 points de base des taux d'intérêt en 2021 aurait un impact négatif net sur les frais financiers de 84,3 M€.

Une baisse des taux d'intérêt de -50 points de base aurait un impact positif sur les frais financiers de 42,3 M€, augmentant le résultat net récurrent en 2021 d'un montant équivalent :

- Les frais financiers en euros diminueraient de 42,3 M€ ;
- Pas d'impact sur les frais financiers en dollars ;
- Pas d'impact sur les frais financiers en livre sterling.

7.6.3 RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que l'exposition au crédit relatif aux clients locataires. Le risque de crédit est géré au niveau du Groupe. Le Groupe module le niveau de risque de crédit qu'il supporte en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. De tels risques font l'objet de revues au moins annuelles, ou plusieurs fois par an. Le Groupe applique des procédures qui permettent de s'assurer que les clients qui souscrivent des contrats de location possèdent un historique de crédit acceptable.

Les clients du Groupe peuvent être impactés par la COVID-19 selon les restrictions en vigueur, les aides du Gouvernement et leur secteur d'activité.

Les principaux locataires des actifs de Bureaux du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield en France sont des entreprises de premier rang, limitant ainsi le risque d'insolvabilité.

S'agissant des Centres Commerciaux, le nombre important de locataires permet une forte dispersion du risque d'insolvabilité.

Les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant trois à six mois de loyer.

S'agissant de la vente des prestations de services du pôle Congrès & Expositions, les paiements se font essentiellement d'avance, ce qui réduit le risque de créances impayées.

Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et sont assortis de pénalités. Ces retards sont suivis au sein de « comités d'impayés » qui décident des actions pré-contentieuses ou contentieuses à mener.

D'après IFRS 9, la dépréciation estimée correspond au montant que la Société ne s'attend pas à récupérer. Pour autant, les potentielles pertes futures sont partiellement couvertes par la collecte de garantie locataire ou par l'obtention de garantie bancaire.

(1) Les conséquences éventuelles sur les taux de change de cette hausse théorique de +50 bps des taux d'intérêt ne sont pas prises en compte. L'impact théorique d'une hausse ou d'une baisse des taux d'intérêt est calculé par rapport aux taux applicables au 31 décembre 2020 : Euribor 3 mois (-0,545 %), Libor USD 3 mois (0,2384 %) et Libor GBP 3 mois (0,2550 %).

États financiers au 31 décembre 2020

Notes annexes aux états financiers consolidés

La politique de provision d'URW est conforme au modèle simplifié de la norme IFRS 9 :

- Les pertes estimées sont calculées par segment homogène de créances ;
- Le taux de perte estimée reflète la meilleure estimation des pertes futures attendues, sur le segment de clientèle considéré : URW respecte la notion de contrôle ex post (des comparaisons sont effectuées avec les taux de défauts historiques) et si nécessaire, les taux sont ajustés pour tenir compte de tout nouvel événement déclencheur de potentielle perte ;
- Les données historiques sont revues pour mieux refléter la situation courante et intégrer les meilleures estimations court terme.

Le Groupe applique les règles suivantes pour calculer la provision sur créances douteuses au 31 décembre 2020 :

- Les créances des locataires faisant l'objet d'une procédure de faillite ont été entièrement amorties ;
- Les provisions sur douteux sont définies sur la base d'un taux de défaut estimé selon une approche prospective. Ce taux de défaut peut être

affiné en fonction du segment du locataire et de la position du centre commercial dans sa zone de chalandise. Au final, ce taux de défaut est rationalisé sur la base d'événements récents comme les faillites de locataires en 2020 et aussi l'évolution des fermetures de magasins au cours des derniers trimestres ;

- Ce taux a été appliqué au montant de créances déduites des dépôts de garantie et des montants différés non échus.

Le montant des créances locataires et des provisions pour douteux correspondantes a augmenté significativement sur la période en raison de la pandémie de COVID-19 (Cf. Section 1.1.1 Pandémie de COVID-19).

Sur l'exercice 2020, 126,6 M€ (202,7 M€ sur une base proportionnelle) de provision pour créances douteuses ont été comptabilisées en compte de résultat dans le poste « charges sur immeubles ».

Au 31 décembre 2020, le montant brut des créances s'élève à 746,4 M€ et les provisions pour douteux à -207,0 M€, comparé respectivement à 601,2 M€ et -88,2 M€ au 31 décembre 2019.

7.7 VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATÉGORIE

ACA : Actifs financiers au Coût Amorti

AJVpCP : Actifs financiers à la Juste Valeur par Capitaux Propres

AJVpR : Actifs financier à la Juste Valeur par Résultat

DaCA : Dettes au Coût Amorti

PJVpR : Passifs financiers à la Juste Valeur par Résultat

Montants à l'État de la situation financière selon IFRS 9

31/12/2020 (M€)	Catégories en application d'IFRS 9	Valeur comptable 31/12/2020	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actifs						
Actifs financiers	ACA/ AJVpCP/ AJVpR	303,6	211,2	24,0	68,5	303,6
Dérivés à la juste valeur	AJVpR	826,8	-	-	826,8	826,8
Clients et créances rattachées ⁽¹⁾	ACA	374,1	374,1	-	-	374,1
Autres créances ⁽²⁾	ACA	339,8	339,8	-	-	339,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	AJVpR	2 137,6	945,0	-	1 192,6	2 137,6
		3 981,9	1 870,1	24,0	2 087,8	3 981,9
Passifs						
Engagement d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	PJVpR	100,4	-	-	100,4	100,4
Dettes financières (hors ORNANes)	DaCA	27 926,9	27 926,9	-	-	28 914,2
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes)	PJVpR	600,3	-	-	600,3	600,3
Dérivés à la juste valeur	PJVpR	1 502,3	-	-	1 502,3	1 502,3
Dettes sur investissements - Part non courante	DaCA	102,2	102,2	-	-	102,2
Fournisseurs et autres dettes courantes ⁽³⁾	DaCA	1 158,4	1 158,4	-	-	1 158,4
Autres dettes non-courantes	DaCA	63,0	63,0	-	-	63,0
		31 453,4	29 250,5	-	2 203,0	32 440,8

(1) Hors franchises et paliers.

(2) Hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales.

(3) Hors produits constatés d'avance, appels de charges locatives et dettes fiscales.

31/12/2019 (M€)	Catégories en application d'IFRS 9	Valeur comptable 31/12/2019	Montants à l'État de la situation financière selon IFRS 9			
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actifs						
Actifs financiers	ACA/ AJVpCP/ AJVpR	343,5	288,7	43,7	11,1	343,5
Dérivés à la juste valeur	AJVpR	599,6	-	-	599,6	599,6
Clients et créances rattachées ⁽¹⁾	ACA	388,3	388,3	-	-	388,3
Autres créances ⁽²⁾	ACA	227,9	227,9	-	-	227,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	AJVpR	488,8	-	-	488,8	488,8
		2 048,1	904,9	43,7	1 099,5	2 048,1
Passifs						
Engagement d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	PJVpR	173,2	-	-	173,2	173,2
Dettes financières (hors ORNANES)	DaCA	26 337,0	26 337,0	-	-	27 292,4
Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)	PJVpR	602,1	-	-	602,1	602,1
Dérivés à la juste valeur	PJVpR	1 055,1	-	-	1 055,1	1 055,1
Dettes sur investissements - Part non courante	DaCA	149,1	149,1	-	-	149,1
Fournisseurs et autres dettes courantes ⁽³⁾	DaCA	1 318,9	1 318,9	-	-	1 318,9
		29 635,4	27 805,0	-	1 830,4	30 590,8

(1) Hors franchises et paliers.

(2) Hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales.

(3) Hors produits constatés d'avance, appels de charges locatives et dettes fiscales.

Les postes « Clients et créances rattachés », « Autres créances », « Trésorerie et équivalents de trésorerie » et « Fournisseurs et autres dettes courantes » ont principalement des maturités à court terme. Pour cette raison, leur valeur comptable à la date de clôture est proche de la juste valeur.

7.7.1 VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;

- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marchés observables. La pandémie de COVID-19 n'a pas d'impact sur la méthodologie appliquée.

États financiers au 31 décembre 2020

Notes annexes aux états financiers consolidés

Évaluation de la juste valeur au 31/12/2020

(M€)	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Actifs				
<i>Juste valeur par le résultat</i>				
Actifs financiers	68,5	-	-	68,5
Dérivés	826,8	-	826,8	-
Titres monétaires disponibles à la vente	10,9	10,9	-	-
<i>Juste valeur par les capitaux propres</i>				
Actifs financiers	24,0	-	-	24,0
Dérivés	-	-	-	-
Total	930,1	10,9	826,8	92,4
Passifs				
<i>Juste valeur par le résultat</i>				
Engagement d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	100,4	-	-	100,4
ORNANES	600,3	600,3	-	-
Dérivés	1 502,3	-	1 502,3	-
Total	2 203,0	600,3	1 502,3	100,4

7.7.2 GAINS/PERTES NETS PAR CATÉGORIE

URW est attentif à la gestion des risques financiers inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'il utilise. Le Groupe identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (liquidité, taux d'intérêts, taux de change), afin de mettre en œuvre la politique de gestion la plus appropriée.

2020 (M€)	Intérêts	Gains/pertes nets en résultat	Gains/pertes nets en capitaux propres
Actifs financiers	6,6	6,6	(14,9)
Dérivés en juste valeur par résultat	160,0	160,0	-
Dettes au coût amorti	(641,3)	(641,3)	-
	(474,8)	(474,8)	(14,9)
Charges capitalisées		43,3	
Charges financières nettes		(431,5)	

2019 (M€)	Intérêts	Gains/pertes nets en résultat	Gains/pertes nets en capitaux propres
Actifs financiers	11,0	11,0	3,4
Dérivés en juste valeur par résultat	173,1	173,1	-
Dettes au coût amorti	(613,6)	(613,6)	-
	(429,5)	(429,5)	3,4
Charges capitalisées		37,8	
Charges financières nettes		(391,7)	

NOTE 8. IMPÔTS ET TAXES

8.1 PRINCIPES COMPTABLES

8.1.1 IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Les sociétés du Groupe sont soumises aux règles fiscales applicables dans leur État d'implantation. Des régimes spécifiques aux sociétés immobilières existent dans certains pays.

L'impôt sur les sociétés est calculé selon les règles et taux locaux.

8.1.2 IMPÔT DIFFÉRÉ

Toutes les différences temporaires existant à la clôture de chaque exercice entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et les valeurs fiscales attribuées à ces mêmes éléments donnent lieu à la comptabilisation d'un impôt différé.

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires et sur les reports déficitaires en fonction du taux d'impôt local, si celui-ci est fixé, qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêt des comptes qui est appliqué. Au sein d'une même entité ou d'un même groupe fiscal et pour un même taux, les éventuels soldes nets débiteurs sont enregistrés à l'actif à hauteur du montant estimé récupérable à un horizon prévisible. Une créance d'impôt différé n'est constatée à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'il y aura des bénéfices futurs imposables suffisants pour absorber les différences temporaires.

Les principales dettes d'impôts différés portent sur :

- la mise à valeur de marché des immeubles de placement, qui entraîne la comptabilisation d'un impôt différé pour les actifs qui ne bénéficient pas d'exonération fiscale ;
- la comptabilisation d'actifs incorporels au moment de l'acquisition identifiés sur les sociétés Viparis, en particulier sur Viparis-Porte de Versailles et Paris Nord Villepinte, ainsi que sur les entités WFD.

8.1.3 RÉGIMES FISCAUX

Différents régimes fiscaux existent selon les pays.

FRANCE – RÉGIME SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE)

URW a opté pour le régime SIIC dès sa création le 1^{er} janvier 2003. Les sociétés foncières françaises du Groupe éligibles au régime SIIC ont également opté pour ce régime. Le régime SIIC repose sur le principe de transparence fiscale : le résultat locatif récurrent et les plus-values d'arbitrage sont exonérés d'impôt sur les sociétés lors de leur réalisation par les sociétés foncières et sont imposés lorsqu'ils sont distribués aux actionnaires d'URW. URW et ses filiales SIIC ont l'obligation de distribuer au moins 95 % de leur résultat récurrent et 100 % des dividendes perçus des filiales SIIC ou équivalentes avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ou perception, et 70 % des gains d'arbitrage avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Le régime SIIC limite le montant du dividende au bénéfice comptable de la société distributrice et le montant non distribué de l'obligation SIIC est reporté en avant jusqu'à ce que la capacité de distribution soit restaurée.

Le régime SIIC ne s'applique qu'aux revenus des activités de location. URW et ses filiales ont, le cas échéant, un secteur taxable pour leurs activités accessoires non SIIC.

ESPAGNE – RÉGIME SOCIMI (SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO)

Depuis 2013, URW bénéficie du régime SOCIMI pour la plupart de ses sociétés en Espagne détenant des immeubles de placement. Le régime SOCIMI prévoit un taux d'imposition de 0 % sur le résultat récurrent à condition que certaines conditions, relatives notamment à l'actionnariat d'URW, soient respectées. Les plus-values d'arbitrage réalisées dans le cadre du régime SOCIMI sont taxées au taux de 0 % et les plus-values liées à la période précédant l'entrée dans le régime sont imposées lors de leur réalisation. Le régime SOCIMI oblige le Groupe à distribuer au moins 80 % de ses profits annuels et 50 % de ses plus-values de cessions, tandis que les 50 % restants doivent être réinvestis dans le secteur immobilier sur une période de trois ans.

PAYS-BAS – RÉGIME FBI/FII (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING/FISCAL INVESTMENT INSTITUTION)

Les conditions requises pour bénéficier du régime FBI portent à la fois sur les activités exercées et l'actionnariat. Le régime FBI ne s'applique pas à la plupart des biens immobiliers situés aux Pays-Bas à la suite d'un accord trouvé avec l'administration fiscale néerlandaise. Unibail-Rodamco-Westfield N.V., qui détient l'essentiel des actifs aux États-Unis, applique le régime FBI/FII. Le régime FBI/FII implique la distribution annuelle du résultat fiscal déterminé selon les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

ROYAUME-UNI – UK REIT

URW applique le régime UK REIT à une partie de ses actifs immobiliers situés au Royaume-Uni. Ce régime impose le respect de plusieurs ratios parmi lesquels 75 % au moins du résultat net du REIT doit être issu de l'activité de location immobilière et 75 % au moins des actifs du REIT doivent être utilisés pour la réalisation de l'activité de location immobilière ou détenus en trésorerie. Au moins 90 % des revenus de l'activité de location immobilière doivent être distribués dans les douze mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable. Les plus-values de cessions des actifs affectés à l'activité de location immobilière ne sont pas soumises à obligation de distribution.

ÉTATS-UNIS – US REIT

URW a opté pour l'application du régime REIT pour l'essentiel de ses actifs immobiliers aux États-Unis. À l'instar des autres régimes REIT, un ratio d'actifs s'applique (75 %) ainsi que différentes restrictions sur la détention des actions. Des ratios de revenus doivent également être respectés : 75 % minimum des revenus bruts doivent être issus de la location immobilière ou des intérêts de prêts hypothécaires tandis que 95 % minimum des revenus bruts doivent provenir d'une combinaison de sources immobilières et de sources passives telles que des dividendes ou des intérêts. En application de la loi américaine, le REIT est soumis à une obligation annuelle minimum de distribution de 90 % de son résultat fiscal courant.

8.2 IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

(M€)	2020	2019
Impôt différé et courant récurrent sur :		
• Dotation/reprise nette de provision pour risque fiscal	0,2	(8,3)
• Autres résultats récurrents	(20,1)	(41,1)
Total impôt récurrent	(19,9)	(49,4)
Impôt différé et courant non récurrent sur :		
• Mise à juste valeur des immeubles de placement et dépréciation des immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	249,7	1 393,0
• Autres résultats non récurrents ⁽¹⁾	51,3	(278,2)
Total impôt non récurrent	301,0	1 114,8
Total impôt	281,1	1 065,4
Dont impôt versé ⁽¹⁾	(18,2)	(211,7)

(M€)	2020	2019
Impôt courant	19,4	(322,5)
Impôt différé	261,7	1 387,9
Total impôt	281,1	1 065,4

(1) En 2019, correspond principalement à l'impact du changement dans l'organisation juridique aux États-Unis décrit en note 1.2.1 « Changements dans l'organisation juridique aux États-Unis ».

Réconciliation du taux d'impôt effectif	%	2020	2019
Résultat avant impôt, dépréciation de l'écart d'acquisition et résultat des sociétés mises en équivalence		(4 707,4)	125,1
Impôt calculé en utilisant le taux moyen	25,1 %	1 179,7	(56,5)
Impact des produits exemptés d'impôt (dont effet des régimes SIIC, SOCIMI et REIT)	(11,8) %	(557,0)	178,5
Impact des charges non déductibles	(0,3) %	(12,9)	(95,7)
Impact des provisions fiscales	0,0 %	0,2	(6,2)
Impact des reports de déficits fiscaux non activés	(6,8) %	(322,0)	(20,8)
Impact de la variation du taux d'imposition	(0,1) %	(5,7)	0,0
Impact des variations de change sur l'impôt	0,0 %	0,2	(0,3)
Impact du changement dans la structure opérationnelle aux États-Unis ⁽¹⁾	-	-	1 046,2
Autres	(0,1) %	(1,5)	20,3
Total impôt	6,0 %	281,1	1 065,4

(1) Correspond à l'impact du changement dans l'organisation juridique aux États-Unis décrit en note 1.2.1 « Changements dans l'organisation juridique aux États-Unis ».

8.3 IMPÔTS DIFFÉRÉS

TABLEAU DE VARIATION 2020

(M€)	31/12/2019	Variation nette	Reclassements	Écarts de conversion	Variations de périmètre	31/12/2020
Impôts différés passifs	(2 303,6)	250,3	-	0,7	-	(2 052,5)
Impôts différés sur immeubles de placement	(2 084,4)	214,2	-	5,8	-	(1 864,4)
Impôts différés sur incorporels	(219,1)	36,1	-	(5,1)	-	(188,1)
Autres impôts différés	27,6	26,4	(13,1)	3,9	-	44,8
Report de déficit fiscal ⁽¹⁾	53,8	22,3	(13,2)	0,1	-	63,0
Autres ⁽¹⁾	(26,2)	4,1	0,1	3,8	-	(18,2)
Total impôts différés passifs	(2 276,0)	276,7	(13,1)	4,6	-	(2 007,8)
Impôts différés actifs						
Report de déficit fiscal	35,0	(18,3)	13,2	-	-	29,9
Autres impôts différés actifs ⁽¹⁾	8,6	3,3	-	(0,2)	-	11,7
Provision sur report de déficit fiscal	(15,2)	-	-	-	-	(15,2)
Total impôts différés actifs	28,4	(15,0)	13,2	(0,2)	-	26,5

(1) Les impôts différés actifs et passifs sont nettés au sein d'une même entité fiscale.

TABLEAU DE VARIATION 2019

(M€)	31/12/2018	Variation nette	Reclassements	Écarts de conversion	Variations de périmètre	31/12/2019
Impôts différés passifs	(3 694,7)	1 393,5	(8,5)	(34,6)	40,8	(2 303,6)
Impôts différés sur immeubles de placement	(3 384,9)	1 350,6 ⁽²⁾	(56,1)	(34,8)	40,8	(2 084,4)
Impôts différés sur incorporels	(309,8)	42,9	47,6	0,2	-	(219,1)
Autres impôts différés	25,2	(7,4)	9,4	0,4	-	27,6
Report de déficit fiscal ⁽¹⁾	81,2	(27,8)	0,4	-	-	53,8
Autres ⁽¹⁾	(56,0)	20,4	9,0	0,4	-	(26,2)
Total impôts différés passifs	(3 669,5)	1 386,1	0,8	(34,2)	40,8	(2 276,0)
Impôts différés actifs						
Report de déficit fiscal	20,1	15,4	(0,5)	-	-	35,0
Autres impôts différés actifs ⁽¹⁾	9,8	(1,4)	-	0,2	-	8,6
Provision sur report de déficit fiscal	(3,0)	(12,2)	-	-	-	(15,2)
Total impôts différés actifs	26,9	1,8	(0,5)	0,2	-	28,4

(1) Les impôts différés actifs et passifs sont nettés au sein d'une même entité fiscale.

(2) Correspond à l'impact du changement dans l'organisation juridique aux États-Unis décrit en note 1.2.1 « Changements dans l'organisation juridique aux États-Unis ».

Les impôts différés passifs proviennent essentiellement des actifs immobiliers situés :

- dans les pays qui n'ont pas mis en place un régime fiscal de REIT (tel que le régime SIIC en France) permettant une exonération fiscale du résultat courant et des plus-values de cession des actifs immobiliers sous condition de distribution d'une partie de ce résultat ; ou
- dans les pays où un tel régime fiscal existe mais au sein desquels la structure actuelle d'URW et la législation applicable conduiraient à une imposition de la plus-value en cas de cession d'actifs immobiliers.

IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS NON COMPTABILISÉS

Le tableau ci-dessous présente les bases taxables qui n'ont pas donné lieu à reconnaissance d'impôts différés actifs :

(M€)	31/12/2020	31/12/2019
Différences temporaires immeubles de placement	-	-
Report de déficit fiscal non activé	1 735,7	829,4
Total des bases taxables non reconnues	1 735,7	829,4

DÉTAIL DES REPORTS DÉFICITAIRES NON COMPTABILISÉS À FIN 2020 PAR DATE DE FIN D'UTILISATION

(M€)	
2021	32,9
2022	0,1
2023	18,8
2024	16,1
2025	28,6
Indéfini	1 639,2
Total	1 735,7

Les reports déficitaires proviennent principalement des résultats financiers négatifs des sociétés françaises SIIC (813,8 M€), ainsi que les pertes suite à des dépréciations dans certains pays (principalement États-Unis et Pays-Bas). Il n'y a pas eu d'impôt différé actif comptabilisé, la probabilité qu'il y ait dans le futur des bénéfices imposables pour absorber ces différences temporaires n'étant pas établie.

NOTE 9. PROVISIONS

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler différentes de la réalité, ainsi que sur la base d'estimation des conditions à une date donnée.

TABLEAU DE VARIATION 2020

(M€)	31/12/2019	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Écarts de conversion	Autres mouvements	31/12/2020
Part non courante des provisions	110,3	1,2	(2,1)	(30,4)	(4,8)	0,4	74,6
Part non courante des provisions hors avantages consentis au personnel ⁽¹⁾	95,4	0,3	(2,0)	(30,4)	(4,8)	(0,2)	58,3
Avantages consentis au personnel	14,9	0,9	(0,1)	-	-	0,6	16,3
Part courante des provisions	39,9	6,0	(2,5)	(3,9)	(1,0)	(5,7)	32,7
Total	150,2	7,2	(4,6)	(34,3)	(5,8)	(5,3)	107,3

(1) Correspond principalement à des dotations / reprises de provisions fiscales.

NOTE 10. AUTRES DETTES COURANTES

Le détail des autres dettes courantes est présenté ci-dessous :

(M€)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes sociales et fiscales	471,6	523,0
Autres dettes	209,4	206,8
Total autres dettes courantes	681,0	729,8

NOTE 11. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES CONSENTIS AU PERSONNEL

11.1 EFFECTIFS

Les effectifs moyens des sociétés du Groupe se répartissent de la façon suivante :

Régions	2020	2019
France ⁽¹⁾	1 074	1 083
États-Unis	929	1 061
Europe centrale	146	143
Espagne	137	137
Royaume-Uni et Italie	342	467
Pays nordiques	113	118
Autriche	64	63
Allemagne	474	461
Pays-Bas	95	89
Australie	1	4
Total	3 374	3 625

(1) Dont Viparis : 370/375.

11.2 FRAIS DE PERSONNEL

(M€)	2020	2019
Frais de personnel	421,0	489,8
Avantages accordés au personnel ⁽¹⁾	14,3	15,3
Total	435,3	505,1

(1) Charges comptabilisées en contrepartie des capitaux propres et liées au Plan d'Épargne Entreprise, aux options de souscription d'actions et aux attributions d'Actions de Performance.

PLAN D'INTÉRESSEMENT ET DE PARTICIPATION

Les collaborateurs appartenant à l'UES Unibail (Unité Économique et Sociale) constituée notamment des sociétés Unibail Management et Espace Expansion et le personnel de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE bénéficient de dispositifs de participation et d'intéressement mis en place en 1999. L'accord d'intéressement a été renouvelé en 2017, puis prolongé pour une durée d'un an couvrant l'exercice 2020. L'intéressement est calculé en fonction de la croissance annuelle du résultat net récurrent et de l'Actif net réévalué EPRA triple net pondéré pour l'activité en France et en tenant compte de l'indexation.

Le personnel appartenant à l'UES Viparis bénéficie d'un dispositif de participation et d'intéressement mis en place en 2008. L'accord d'intéressement a été renouvelé en 2017.

11.3 AVANTAGES ACCORDÉS AU PERSONNEL

11.3.1 PLANS DE RETRAITE

PRINCIPES COMPTABLES

La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son personnel (présents et futurs, formalisés ou implicites, sous forme de rémunérations ou d'avantages). Les coûts des avantages du personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits.

AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Les régimes de retraite peuvent être des régimes à cotisations définies ou à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies sont ceux pour lesquels l'obligation de l'employeur se limite uniquement au versement d'une cotisation, et ne comportent aucun engagement du Groupe sur le niveau des prestations fournies. Les cotisations versées constituent des charges de l'exercice.

Les régimes à prestations définies désignent les régimes pour lesquels l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme. Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées, qui tient compte d'hypothèses démographiques, des départs anticipés, des augmentations de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

Dans la majorité des sociétés du Groupe, les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires auxquels cotisent les employeurs, sont gérées par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations définies versées dans le cadre de ces régimes obligatoires sont comptabilisées en compte de résultat de la période.

Les indemnités de fin de carrière constituant des prestations définies font l'objet de constitution d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures. Conformément à IAS 19 Révisée, les pertes et profits actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ».

AVANTAGES À LONG TERME

Ce sont les avantages versés aux salariés dans un délai supérieur à douze mois après la clôture de l'exercice pendant lequel ces derniers ont rendu les services correspondants. La méthode d'évaluation est identique à celle utilisée pour les avantages postérieurs à l'emploi.

Hormis les provisions pour indemnités de fin de carrière et les médailles du travail, il n'y a pas d'autre engagement à long terme ou postérieur à l'emploi à provisionner au titre des avantages accordés au personnel.

Provisions pour engagements de retraite (M€)	31/12/2020	31/12/2019
Indemnités de fin de carrière	13,0	12,0
Régimes à prestations définies ⁽¹⁾	3,3	2,9
Total	16,3	14,9

(1) La provision correspond au solde de l'obligation lié au régime à prestations définies aux Pays-Bas.

11.3.2 PAIEMENTS EN ACTIONS

PRINCIPES COMPTABLES

La norme IFRS 2 impose de comptabiliser dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions. C'est le cas, pour Unibail-Rodamco-Westfield, des attributions d'options de souscription d'actions, des attributions d'Actions de Performance et du Plan d'Épargne Entreprise (PEE).

Dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise (PEE), les actions émises peuvent être souscrites avec une décote par rapport au cours de Bourse. Cette décote, représentative d'un avantage au personnel, est enregistrée au compte de résultat de la période en contrepartie des capitaux propres.

Les options de souscriptions d'actions octroyées aux salariés sont évaluées à leur juste valeur déterminée à la date d'attribution. S'agissant de transactions dont le paiement est fondé sur des actions

et qui sont réglées en instruments de capitaux propres, cette juste valeur n'est pas modifiée ultérieurement même si les options ne sont jamais exercées. Cette valeur appliquée au nombre d'options finalement acquises à l'issue de la période d'acquisition (estimation du nombre d'options annulées du fait de départs) constitue une charge dont la contrepartie vient en accroissement des capitaux propres et qui est étalée sur la période d'acquisition des droits (période de travail à accomplir par le salarié avant de pouvoir exercer les options qui lui ont été attribuées).

Les options et actions de performance, toutes soumises à condition de performance, ont été valorisées selon un modèle de Monte-Carlo.

Pour les plans d'options de souscription d'actions, le PEE et les attributions d'Actions de Performance, ces charges complémentaires sont classées en frais de personnel.

PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE

Un Plan d'Épargne Entreprise est proposé aux salariés en France ayant une ancienneté de plus de trois mois au sein du Groupe. La période de souscription est ouverte une fois par an, après que l'augmentation de capital réservée aux salariés a été autorisée par le Directoire, qui fixe également le prix de souscription. Ce prix est égal à la moyenne des cours d'ouverture sur Euronext d'Euronext Paris, sur les 20 séances de Bourse précédant la décision du Directoire, à laquelle est appliquée une décote de 20 %. Le salarié bénéficie également d'un abondement de la part du Groupe pour les versements volontaires (dont l'intéressement) effectués sur le fonds URW (fonds entièrement investi en actions Unibail-Rodamco-Westfield SE, puis en Actions Jumelées à partir de juin 2018). Ces versements volontaires ne peuvent excéder le quart du salaire annuel de l'employé avec un montant plafonné à 25 000 euros (pour les actions souscrites avec la décote).

La charge totale liée aux souscriptions (abondement et écart entre le prix de souscription et le cours de l'action au jour de l'augmentation de capital) s'est élevée à 2,0 M€ en 2020 contre 2,7 M€ en 2019.

PLAN D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Il existe actuellement cinq plans d'options de souscription d'actions consenties aux dirigeants et aux salariés du Groupe qui ont une durée de vie de huit ans⁽¹⁾ et peuvent être exercés à tout moment, en une ou plusieurs fois, à partir du troisième anniversaire de la date de leur attribution⁽²⁾.

Tous les plans sont soumis à des conditions de performance internes et externes.

La performance externe est évaluée sur la base du *Total Shareholders Return* (TSR - Rendement total pour les actionnaires) des actions d'URW (avec réinvestissement des dividendes) par rapport à un Indice de Référence⁽³⁾ et à une notation de la responsabilité sociale des entreprises (RSE) par un organisme indépendant. Ces indicateurs de performance représentent respectivement 45 % et 5 % de la performance totale réalisée.

La performance interne est évaluée en fonction du niveau d'atteinte des objectifs de Résultat Net Récurrent Par Action Ajusté (RNRPAA) communiqués aux investisseurs⁽⁴⁾, et sur le niveau de concrétisation de la stratégie RSE « Better Places 2030 », à l'échelle du Groupe⁽⁵⁾. Ces indicateurs de performance représentent respectivement 45 % et 5 % de la performance totale réalisée.

Les options de souscription d'actions attribuées en mars 2020 ont été valorisées à 0,03 euro pour celles soumises à la condition de TSR et à 0,04 euro pour celles soumises à des conditions de performance non liées au marché (c'est-à-dire RNRPAA et RSE interne/externe). La valorisation est réalisée en appliquant un modèle de Monte-Carlo. Cette valorisation est basée sur un prix d'exercice initial de 92,03 euros, un cours de l'action à la date d'affectation de 67,24 euros, une période d'acquisition des droits de trois ans, une durée de vie estimée de 3,7 ans, une volatilité du marché de 17,56 %, un dividende représentant 16,06 % de la valeur de l'action, un taux d'intérêt sans risque de -0,334 % et une volatilité de l'indice composite de référence de 12,7 % avec une corrélation Indice de Référence/URW de 66,94 %.

Les options de souscription d'actions sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 2. La charge comptabilisée au compte de résultat au titre des options de souscription d'actions s'élève à 2,3 M€ sur l'année 2020 et à 4,2 M€ sur l'année 2019.

(1) La durée de vue était limitée à sept ans pour les plans attribués avant 2019.

(2) L'exercice est possible uniquement à partir du 4^{ème} anniversaire de la date d'attribution pour les plans attribués avant 2019.

(3) Pour 2018, le TSR pris en compte est celui d'Unibail-Rodamco avant l'acquisition de Westfield par rapport à l'indice EPRA Eurozone « centres commerciaux et bureaux ».

(4) Pour 2018, la performance est évaluée en fonction de la réalisation des objectifs de Résultat net récurrent par action (RNRPA) sur le périmètre Unibail-Rodamco seul.

(5) Pour 2018, l'évaluation de la performance est basée sur le périmètre Unibail-Rodamco seul et sur l'intégration des États-Unis, du Royaume-Uni et de l'Italie dans le plan RSE d'URW.

États financiers au 31 décembre 2020
Notes annexes aux états financiers consolidés

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)	2013	du 05/03/2017 au 04/03/2020	173,16	617 066	-	261 729	355 337	-
	2014	du 04/03/2018 au 03/03/2021	186,10	606 087	-	217 621	23 466	365 000
	2015	du 04/03/2019 au 03/03/2022	256,81	615 860	-	205 928	-	409 932
Plan 2015 (n°8)	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	-	159 595	1 913	450 100
	2017	du 08/03/2021 au 07/03/2024	218,47	611 611	-	115 608	-	496 003
Plan 2018 (n°9)	2018	du 06/03/2022 au 05/03/2025	190,09	630 135	-	82 880	-	547 255
Plan 2019 (n°10)	2019	du 20/03/2022 au 19/03/2027	144,55	748 372	-	87 813	-	660 559
Plan 2020 (n°11)	2020	du 22/03/2023 au 21/03/2028	92,03	885 291	-	34 236	-	851 055
Total				5 333 255	-	1 172 635	380 716	3 779 904

(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 précédent.

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

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

Le tableau suivant illustre le nombre et les prix moyens pondérés d'exercice des options :

	2020		2019	
	Nombre	Prix moyen pondéré (€)	Nombre	Prix moyen pondéré (€)
En circulation en début de période	3 186 184	197,66	2 610 638	212,44
Attribuées sur la période	885 291	92,03	748 372	144,55
Annulées pendant la période	(881 064)	170,00	(164 113)	193,33
Exercées pendant la période	-	-	(8 713)	146,11
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options	-	-	-	148,85
En circulation à la fin de la période	3 779 904	175,05	3 186 184	197,66
Dont exerçables à la fin de la période	1 225 032	-	904 387	-

PLAN D'ACTIONS DE PERFORMANCE

Toutes les actions sont soumises à des conditions de performance externes et internes, sauf celles attribuées en mai 2018 qui sont uniquement soumises à des conditions de performance internes. Les conditions de performance sont les mêmes que pour les options de souscription d'actions décrites ci-dessus.

Les actions attribuées en mars 2020 ont été valorisées à 21,53 euros pour celles soumises à condition de TSR et à 41,53 euros pour celles soumises à des conditions de performance non liées au marché (c'est-à-dire RNRPAA et CSR interne/externe). La valorisation est réalisée en appliquant un modèle de Monte-Carlo.

Cette valorisation est basée sur un prix de l'action à la date d'attribution de 67,24 euros, une période d'acquisition des droits de trois ans, une volatilité du marché de 17,9 %, une volatilité de l'Indice de Référence de 12,92 % avec une corrélation Indice de Référence/URW de 64,19 %, un dividende représentant 16,06 % de la valeur de l'action et un taux d'intérêt sans risque de -0,396 %.

Les attributions d'Actions de Performance sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 2. La charge constatée au compte de résultat au titre des actions de performance s'élève à 10,5 M€ en 2020 et à 9,4 M€ en 2019.

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⁾
2016	36 745	7 918	28 827	-
2017	39 770	12 517	14 235	13 018
Mars 2018	82 539	10 842	-	71 697
Mai 2018	38 130	1 252	-	36 878
Mars 2019	172 174	20 174	-	152 000
Mars 2020	489 440	18 930	-	470 510
Total	858 798	71 633	43 062	744 103

(1) Pour les bénéficiaires résidents fiscaux français : une période d'acquisition minimale de trois ans, au terme de laquelle les actions doivent être conservées pendant au moins deux ans.

Pour les bénéficiaires non-résidents fiscaux français : une période d'acquisition minimale de quatre ans sans période de conservation.

Plans consentis en mars 2020 et mars 2019 : une période d'acquisition minimale de trois ans pour les bénéficiaires résidents et non-résidents fiscaux français sans période de conservation.

(2) L'acquisition de ces actions est soumise à conditions de présence et de performance.

11.3.3 RÉMUNÉRATION DU COMITÉ DE DIRECTION ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RÉMUNÉRATION DU COMITÉ DE DIRECTION

(en K€) Versée en :	2020	2019
Revenu fixe	5 077	5 270
Prime variable	6 876	6 207
Autres avantages ⁽¹⁾	3 817	1 871
Total	15 770	13 348

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

En 2020, le montant total correspond à la rémunération du Comité de Direction duquel font partie les membres du Directoire⁽¹⁾.

En 2020 les membres du Comité de Direction se sont vus attribuer un total de 250 279 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à conditions de performance, ainsi que 138 335 Actions de Performance.

Au titre des performances 2020, les membres du Directoire et son Invité Permanent⁽²⁾ recevront en 2021 une rémunération variable annuelle de 1 880 milliers d'euros, après approbation de l'Assemblée Générale Annuelle, pour celle relative aux membres du Directoire en 2020.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2020 s'établit à 1 185 205 euros.

OPÉRATIONS CONCLUES AVEC DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE OU DU DIRECTOIRE (COMPRENANT DES PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS)

Sur recommandation du Comité des Rémunérations, le Conseil de Surveillance a approuvé le contenu d'un accord transactionnel à conclure entre la Société et M. Cuvillier pour régler les conditions et les conséquences de la fin de son mandat. Cette convention réglementée est conditionnée à une renonciation irrévocable et mutuelle à toute instance ou action en justice et comprend, sous réserve de l'approbation des actionnaires lors d'un vote contraignant lors de l'Assemblée Générale Annuelle 2021, le paiement d'une indemnité de rupture de 936,5 milliers d'euros et le maintien prorata temporis des attributions de Rémunération Variable Long Terme (« RLT ») existantes, sous conditions de performance. Il comprend également les dispositions habituelles relatives à la confidentialité, à la coopération, au non-dénigrement, à une assistance fiscale et au bénéfice temporaire d'une voiture de fonction.

(1) Le Directoire comprend deux membres depuis le 7 juin 2018 jusqu'au 31 décembre 2020.

(2) À compter de 2021, une nouvelle organisation a été adoptée par URW. Un Directoire élargi a remplacé le précédent Comité de Direction.

OPÉRATIONS CONCLUES AVEC DES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION (COMPRENANT DES PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS)

Des indemnités, principalement liées à la mobilité internationale, d'un montant de 6 489 milliers d'euros, ont été payées ou provisionnées en 2020 pour des non mandataires sociaux.

Afin de permettre à plusieurs salariés du Groupe de faire face aux appels de marges dans le cadre du financement bancaire de l'exercice

d'options de souscription d'actions URW, le Groupe leur a consenti, au cours de l'exercice 2020, des prêts court terme pour un montant de 16 255 milliers d'euros, rémunérés, associés à une garantie de 2 176 milliers d'euros pour permettre la prorogation des financements bancaires. Au 31 décembre 2020 l'encours de ces prêts s'élève à 8 390 milliers d'euros dont 4 750 milliers d'euros au bénéfice de membres du Comité de Direction, non mandataires sociaux. À la date d'arrêté des comptes, les membres du Comité de Direction ayant intégralement remboursé leur prêt, l'encours des prêts aux salariés s'élève à 3 640 milliers d'euros.

NOTE 12. CAPITAL ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

12.1 GESTION DU RISQUE DE CAPITAL

Les objectifs du Groupe en termes de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds propres.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds propres, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires (sous réserve du statut fiscal SIIC en France), effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Le Groupe communique son ratio d'endettement (LTV) qui représente la dette financière nominale nette exprimée en pourcentage de la juste valeur du portefeuille immobilier (droits inclus). Au 31 décembre 2020, la dette financière nette s'élève à 24 248 M€⁽¹⁾, hors comptes courants d'associés et après prise en compte des excédents de trésorerie (2 138 M€).

Au 31 décembre 2020, la valeur totale du patrimoine s'élève à 54 192 M€, droits inclus.

Au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement du Groupe ressort à 44,7 % contre 38,6 % par rapport au 31 décembre 2019.

12.2 NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

PRINCIPES COMPTABLES

L'indicateur de résultat par action est calculé en divisant le résultat net (Part des détenteurs d'Actions Jumelées) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des options de souscription d'actions et des attributions d'Actions de Performance en période d'acquisition, des Obligations Remboursables en Actions (ORA), et des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes).

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des options sont supposés être affectés au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action URW pondérée par les volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Les ORNANes étant comptabilisées en dette à la juste valeur, l'impact de leur mise à juste valeur et les charges financières afférentes sont retraités du résultat net pour prendre en compte l'effet dilutif.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

	Nombre total d'actions
Au 01/01/2019	138 288 601
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	47 337
Actions Gratuites Attribuées	26 772
Levées d'options	8 713
Obligations Remboursables en Actions	7 182
Au 31/12/2019	138 378 605
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	69 150
Actions Gratuites Attribuées	24 630
Au 31/12/2020	138 472 385

(1) Après prise en compte des instruments de couverture liés à la dette émise en devise étrangère.

NOMBRE MOYEN D' ACTIONS DILUÉ ET NON DILUÉ

	2020	2019
Nombre moyen d'actions (non dilué)	138 437 274	138 350 731
Impact dilution		
Actions potentielles via stock-options ⁽¹⁾	-	-
Actions de Performance attribuées (non acquises) ⁽¹⁾	314 217	198 736
Actions potentielles via ORNANes	1 851 806	1 913 286
Actions potentielles via ORAs	-	3 652
Nombre moyen d'actions (dilué)	140 603 298	140 466 405

(1) Comprend uniquement les options de souscription d'actions et actions de performance attribuées dans la monnaie pour lesquelles la condition de performance est remplie.

12.3 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le 15 mai 2020, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires d'Unibail-Rodamco-Westfield SE a décidé de distribuer un dividende de 5,40 euros par Action Jumelée.

Le dividende en numéraire s'élevait à 747,4 M€. Un acompte sur dividende de 747,4 M€ a été versé le 26 mars 2020. Compte tenu des incertitudes sur la durée et l'impact de la pandémie de COVID-19, le Groupe a décidé de ne pas proposer à l'Assemblée Générale Mixte le dividende final prévu de 5,40 euros par Action Jumelée, afin d'accroître davantage la liquidité du Groupe.

Suite à la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2019, un dividende de 1 493,9 M€ (10,80 euros par action) a été distribué aux actionnaires, se décomposant en un acompte sur dividende en numéraire de 746,9 M€ versé le 29 mars 2019 et 747,0 M€ le 5 juillet 2019 correspondant au solde.

Suite à la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2018, un dividende de 1 079,2 M€ (10,80 euros par action) a été distribué aux actionnaires, se décomposant en un acompte sur dividende en numéraire de 539,5 M€ versé le 29 mars 2018 et 539,7 M€ le 30 mai 2018 correspondant au solde.

NOTE 13. ENGAGEMENTS HORS BILAN

L'ensemble des engagements significatifs est mentionné ci-dessous. Il n'existe aucun engagement complexe.

Les montants sont publiés conformément aux normes IFRS.

13.1 ENGAGEMENTS DONNÉS

Engagements donnés (M€)	Principales caractéristiques	Échéances	31/12/2020	31/12/2019
1) Engagements hors bilan liés au périmètre de consolidation			18,0	26,6
Engagements de prises de participations	• Promesses d'achat et compléments de prix	2021	0,3	2,2
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques	• Garanties de passif et lettres de crédit bancaires accordées dans le cours normal des activités	2021+	17,7	24,4
2) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe			1 931,8	1 671,2
Garanties financières données	• Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers ⁽¹⁾	2021 à 2027	1 557,7	1 262,6
	• Garanties relatives à des entités en mise en équivalence	2021+	374,1	408,6
3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du Groupe			1 230,9	1 501,5
Engagements donnés liés au développement de l'activité	• Immeubles en construction : engagements résiduels sur marchés de travaux et VEFA	2021+	656,9	865,2
	• Engagements résiduels sur autres marchés de travaux	2021+	3,4	12,4
	• Engagements sous conditions suspensives	2021 à 2025	251,3	250,8
	• Engagements de réalisation de travaux ⁽²⁾	2021 à 2064	221,6	233,2
Engagements liés à l'exécution de contrats d'exploitation	• Location d'éléments d'exploitation	2021+	9,1	11,6
	• Autres	2021+	88,5	128,2
Total des engagements donnés			3 180,7	3 199,3

(1) Solde, à la date de clôture, des emprunts et des lignes de crédit tirées garantis par des hypothèques. Le montant brut des hypothèques souscrites s'élève à 1 557,7 M€ au 31/12/2020 (1 262,6 M€ au 31/12/2019).

(2) Dans le cadre du bail emphytéotique d'une durée de 50 ans du Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris, Viparis s'est engagé à investir 497,0 M€ en travaux de rénovation et 227,2 M€ en travaux de maintenance (soit 724,2 M€, représentant un engagement initial de 362,1 M€ en part du Groupe, dont 519,4 M€ ont déjà été investis).

ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU FINANCEMENT DU GROUPE

- Les titres hybrides d'un montant de 2 000 M€ émis le 16 avril 2018 sont super subordonnés perpétuels avec une option de report du paiement des coupons. Le coupon doit être payé lorsqu'un événement de paiement obligatoire se produit, tel que l'approbation d'un paiement de dividende. Toutefois, le Groupe peut suspendre les versements lorsqu'il effectue uniquement les distributions minimales requises par le régime fiscal REIT.
- Westfield America Limited Partnership, Urban Shopping Centers et Westfield Growth ont garanti des prêts dans le cadre de coentreprises pour une partie du montant principal des prêts supérieure à leur quote-part dans les coentreprises.

AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE

- Pour plusieurs acquisitions récentes d'immeubles en France, Unibail-Rodamco-Westfield SE s'est engagé auprès de l'administration fiscale française à conserver ces actifs pendant au moins cinq ans, dans le cadre du régime fiscal SIIC.
- Dans le cadre de cessions, le Groupe a accordé des garanties de passif usuelles aux acquéreurs.
- Dans le cadre des investissements conjoints avec des partenaires, il peut exister des clauses usuelles (i) prévoyant que les actionnaires conservent leurs titres pour une certaine durée ou (ii) qui organisent la sortie des actionnaires (*par ex.* des droits de sortie conjointe en cas de cession des titres à un tiers, des droits de première offre).

AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES DU GROUPE

- La SCI Propexpo, filiale à 50 % du Groupe, s'est engagée sur l'affectation de l'Espace Champerrêt à Paris à l'activité d'expositions jusqu'en 2066.
- Des régimes fiscaux spécifiques s'appliquant aux sociétés immobilières existent dans certains pays. Le Groupe a pris la décision d'opter pour ce type de régimes pour de nombreuses sociétés potentiellement éligibles à ceux-ci. À noter que certaines caractéristiques de ces régimes ne sont pas communes à tous les pays mais l'un des critères standards est l'obligation de distribuer tout le résultat récurrent ou presque, une part prépondérante des plus-values sur cessions et 100 % des dividendes reçus des filiales soumises à ce type de régime. L'obligation de distribution SIIC d'URW SE s'élève à 212,5 M€ au 31 décembre 2020 et sera reportée à une date où URW SE dégagera suffisamment de résultat social pour remplir son obligation de distribution.
- En 2014, la Ville de Bruxelles a choisi Unibail-Rodamco-Westfield comme co-développeur du projet NEO avec ses partenaires BESIX et CFE. BESIX a la possibilité d'accroître sa participation dans Mall of Europe de 12,5 % à 20 %. CFE dispose d'une option de vente de ses parts à Unibail-Rodamco-Westfield dans Mall of Europe valable un an à compter du 31 décembre suivant la date d'ouverture du centre commercial. Si l'option de vente n'est pas exercée, le Groupe dispose d'une option d'achat des parts de CFE dans Mall of Europe. BESIX dispose d'une option de vente de ses parts à Unibail-Rodamco-Westfield dans Mall of Europe qu'elle peut exercer dès la fin de la deuxième année complète suivant l'ouverture du centre commercial. Cette option prend fin 38 mois après cette date. Unibail-Rodamco-Westfield SE ainsi que les sociétés mères de BESIX et CFE ont conjointement fourni des garanties à la Ville de Bruxelles portant sur l'ensemble des obligations de paiement des coentreprises qui développeront le projet. Plusieurs contre-garanties ont été mutuellement fournies entre Unibail-Rodamco-Westfield SE, BESIX et CFE pour s'assurer que chaque coentreprise ne supporte aucune conséquence financière au-delà de son programme et que le dernier actionnaire ne soit pas plus sollicité que ce que sous-tend sa part de détention dans la coentreprise.

13.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Engagements reçus (M€)	Principales caractéristiques	Échéances	31/12/2020	31/12/2019
1) Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe consolidé			8,6	0,8
Engagements de prises de participations	• Promesses de vente	2022	8,6	0,8
2) Engagements hors bilan liés au financement du Groupe			9 239,7	9 195,5
Garanties financières reçues	• Lignes de crédit non tirées ⁽¹⁾	2021 à 2025	9 239,7	9 195,5
3) Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles			587,1	703,1
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	• Garanties bancaires sur travaux et autres	2021+	19,5	13,5
	• Autres	2021+	168,0	228,9
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	• Cautions reçues dans le cadre de la Loi Hoguet (France)	2021	108,4	124,5
	• Cautions reçues des locataires	2021+	225,5	251,8
	• Cautions reçues de fournisseurs sur travaux	2021 à 2025	65,7	84,4
Total des engagements reçus			9 835,3	9 899,5

(1) Ces accords contiennent des *covenants* basés sur les états financiers IFRS du Groupe (cf. Section 7.3.6. Obligations contractuelles liées aux emprunts). Certaines lignes de crédit font également l'objet d'une clause de remboursement anticipé (total ou partiel) en cas de changement de contrôle ou de cessions réduisant le patrimoine sous un certain seuil. Un montant total de 424 M€ est garanti par hypothèques au 31/12/2020.

13.3 PASSIFS ÉVENTUELS

Le Groupe est impliqué dans une procédure d'arbitrage avec le constructeur PEAB portant sur des litiges relatifs à la construction de Mall of Scandinavia. Des demandes en dommages et intérêts ont été formulées par les deux parties. La résolution du litige sera probablement longue.

Sur la base de l'analyse des risques, aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes consolidés.

NOTE 14. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Suite à un accord signé le 12 octobre 2020, URW a conclu le 21 janvier 2021 la cession de l'immeuble de bureaux SHiFT situé à Issy-les-Moulineaux (région parisienne) à un consortium d'acheteurs institutionnels français (Primonial REIM, La Française et EDF Invest). Le prix de cession⁽¹⁾ de 620 M€ représentait une prime par rapport à la valeur dans les comptes au 30 juin 2020.

Suite aux accords signés avec plusieurs investisseurs institutionnels français le 9 décembre pour la vente de l'immeuble de bureaux Village 3 et le 18 décembre pour la vente des immeubles de bureaux Village 4 et Village 6, URW prévoit de conclure ces cessions au premier trimestre 2021. Le prix net vendeur⁽²⁾ de 213 M€ représentera une prime par rapport à la dernière valeur non affectée dans les comptes.

Depuis la fin du mois de décembre, la plupart des régions dans lesquelles le Groupe exerce son activité ont imposé des formes de confinement, à l'exception de la Suède, de certaines régions en Espagne et aux États-Unis. En date du 10 février 2021, 69 % des centres commerciaux européens du Groupe en terme de valeur étaient fermés à l'exception des commerces « essentiels », et 52 % toutes régions confondues.

En France, en se basant sur les estimations actuelles liées à la durée de fermeture des centres commerciaux depuis le 31 janvier 2021, et compte-tenu des mesures de soutien mises en place par le gouvernement français au profit des preneurs, le Groupe estime, à la date d'arrêtés des comptes, que cette fermeture ne devrait pas avoir d'impact significatif sur la valeur de marché des immeubles de placement français au 31 décembre 2020.

(1) Prix total d'acquisition duquel sont déduits les droits de mutation et dépenses à la charge de l'acquéreur. Conformément aux pratiques courantes de marché, le solde de franchises et paliers sera payé par le vendeur.

(2) Prix total d'acquisition payé par l'acquéreur diminué de l'ensemble des droits de mutation et frais de transaction.

NOTE 15. LISTE DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Liste des principales sociétés consolidées	Pays	Méthode ⁽¹⁾	% d'intérêt 31/12/2020	% contrôle 31/12/2020	% d'intérêt 31/12/2019
Unibail-Rodamco-Westfield SE	France	IG	100,00	100,00	100,00
Sociétés CentrO	Allemagne	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH	Allemagne	IG	51,00	51,00	51,00
WCL Finance Pty Limited	Australie	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield Corporation Limited	Australie	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield Investments Pty Limited	Australie	IG	100,00	100,00	100,00
Donauzentrum Besitz- u. Vermietungs GmbH	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. Werbeberatung KG	Autriche	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Retail Spain	Espagne	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Steam SLU	Espagne	IG	51,11	100,00	51,11
New WTC Retail Member LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
URW America	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
URW US Services, Inc.	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
URW WEA LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	99,76
WEA Finance, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
WEA Holdings, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield America, LP	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield DDC, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield Head, LP	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Westfield, LLC	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
WHL USA Acquisitions, Inc.	États-Unis	IG	100,00	100,00	100,00
Doria	France	IG	100,00	100,00	100,00
Financière 5 Malesherbes	France	IG	100,00	100,00	100,00
Lyon Garibaldi	France	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco France	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Uni-Expos	France	IG	100,00	100,00	100,00
SA Union Internationale Immobilière	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Chesnay Pierre 2	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI du Forum des Halles de Paris	France	IG	65,00	65,00	65,00
SCI Propexpo	France	IG	50,00	50,00	50,00
SCI SCC de La Défense	France	IG	53,30	53,30	53,30
SNC CC Francilia	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Viparis - Porte de Versailles	France	IG	50,00	100,00	50,00
Uni-commerces	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Red Grafton 1	Luxembourg	IG	65,00	65,00	65,00
Rodamco Austria BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Central Europe BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Czech BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Deutschland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Europe Properties BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Retail Deutschland BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco Nederland Winkels BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Unibail-Rodamco TH BV	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
URW UK Olympic 1 et 2	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
URW UK Olympic 3	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	-
URW UK Shepherds 1 à 9	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
URW UK Shepherds 10 à 13	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	-
Unibail-Rodamco-Westfield N.V.	Pays-Bas	IG	100,00	100,00	100,00
Crystal Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
GSSM Warsaw Sp zoo	Pologne	IG	100,00	100,00	100,00
Złote Tarasy partnership	Pologne	MEQ-EA	100,00	-	100,00
Centrum Cerny Most as	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Centrum Chodov	République tchèque	IG	100,00	100,00	100,00
Stratford City Shopping Centre n°1 & 2 Limited	Royaume-Uni	MEQ-CE	50,00	50,00	50,00
Westfield Europe Limited	Royaume-Uni	IG	100,00	100,00	100,00

(1) IG = intégration globale, MEQ-CE = coentreprises mises en équivalence, MEQ-EA = entités associées mises en équivalence.

Liste des principales sociétés consolidées	Pays	Méthode ⁽¹⁾	% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt
			31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019
Westfield UK & Europe Finance PLC	Royaume-Uni	IG	100,00	100,00	100,00
White City Acquisitions Limited	Royaume-Uni	IG	100,00	100,00	100,00
Aupark as	Slovaquie	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Centerpool AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Handel AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Northern Europe AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Sverige AB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00
Rodamco Täby Centrum KB	Suède	IG	100,00	100,00	100,00

(1) IG = intégration globale, MEQ-CE = coentreprises mises en équivalence, MEQ-EA = entités associées mises en équivalence.

NOTE 16. RELATIONS AVEC LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux comptes sont :

- Ernst & Young Audit
Date de début du premier mandat : AGO du 13 mai 1975 ;
Associés signataires des comptes : Jean-Yves Jégourel depuis mai 2017 et Antoine Flora depuis décembre 2020.
- Deloitte & Associés
A succédé à Deloitte Marque et Gendrot dont la date de début du premier mandat était le 28 avril 2005 ;
Associés signataires des comptes : Emmanuel Gadret et Emmanuel Proudhon, depuis mai 2019.

Les mandats de six ans d'Ernst & Young Audit et de Deloitte & Associés prennent fin à l'AGO qui statuera sur la clôture des comptes de l'année 2022.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES À L'EXCLUSION DE LEURS RÉSEAUX, RELATIFS AUX EXERCICES 2020 ET 2019 :

Honoraires des Commissaires aux comptes au 31/12/2020 (M€)	Ernst & Young Audit		Deloitte & Associés	
	2020	2019	2020	2019
Certification des comptes individuels et consolidés et examen semestriel (Entité + entités contrôlées ⁽¹⁾)	1,2	1,6	1,5	1,5
Services autres que la certification des comptes ⁽²⁾ (Entité + entités contrôlées ⁽¹⁾)	1,0	0,5	0,7	0,3
Total	2,2	2,1	2,2	1,8

(1) Les entités contrôlées prises en compte sont les filiales intégrées globalement ainsi que les entités contrôlées conjointement.

(2) Les prestations fournies couvrent les services autres que le commissariat aux comptes (SACC) requis par les textes légaux et réglementaires ainsi que les SACC fournis à la demande de l'entité. Elles correspondent (i) aux lettres de confort émises dans le cadre des émissions obligataires du Groupe, (ii) au certificat RSE (Responsabilité sociale des entreprises), (iii) aux attestations sur le chiffre d'affaires, (iv) à la revue des états financiers du troisième trimestre 2020 et aux autres prestations liées à l'augmentation de capital non réalisée et (v) à d'autres services tels que les rapports sur les acomptes sur dividendes.