

Unibail-Rodamco-Westfield SE

Société européenne

7, place du Chancelier Adenauer

75016 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Deloitte & Associés
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

Société européenne

7, place du Chancelier Adenauer

75016 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance 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 2022 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

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

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

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées (cf. notes 2.3.3, 4 et 5 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2022, Unibail-Rodamco-Westfield SE détient des titres de participation et des créances rattachées dont la valeur brute s'élève à 19 342 millions d'euros et 14 091 millions d'euros, respectivement dépréciés à hauteur de 5 731 millions d'euros et 256 millions d'euros, dont 552 millions d'euros au titre de l'exercice 2022. La valeur nette des titres de participation et des créances rattachées représente 74 % du total de l'actif de la société.

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

Comme indiqué dans la note 2.3.3 de l'annexe aux comptes annuels, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à leur coût d'acquisition augmenté des malis techniques éventuels affectés auxdits titres.

La valeur d'utilité des titres de participation prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions récentes du marché immobilier et leur taux de rendement initial. La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de leurs activités.

Comme indiqué dans la note 5 de l'annexe aux comptes annuels, les créances long terme non porteuses d'intérêt rattachées aux participations font également l'objet d'une dépréciation pour tenir compte de l'effet d'actualisation.

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

Notre réponse

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

Concernant les plus-values latentes sur les actifs détenus par ces participations, nous avons examiné la concordance entre la juste valeur des actifs sous-jacents retenue, et celle déterminée par les experts externes. Nos procédures sur la juste valeur des actifs sous-jacents ont principalement consisté à :

- prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers et incorporels mis en place par la direction ;
- évaluer la compétence des évaluateurs externes, y compris leur qualification, leur expérience ainsi que leur indépendance ;
- assister à des réunions avec les évaluateurs externes en présence de nos spécialistes en évaluation, au cours desquelles la valorisation des actifs et les paramètres clés retenus ont fait l'objet d'une analyse critique ;
- analyser les hypothèses clés telles que les taux de rendement, les valeurs locatives estimées 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, retenues dans notre approche d'audit afin d'évaluer le caractère approprié des évaluations retenues par le Groupe ;

- apprécier les hypothèses clés utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables des immobilisations incorporelles, notamment les projections de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et les taux de croissance à long terme en appréciant leur cohérence au regard des informations de marché.

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

Nous avons également vérifié le calcul d'actualisation des créances long terme non rémunérées rattachées aux participations.

De plus, nous avons examiné le caractère approprié des informations données dans les notes annexes aux comptes annuels en ce qui concerne les titres de participation et les créances rattachées.

Comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés (cf. notes 1, 2.4.2, 7, 15, 24 et 28.1 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2022, la dette financière d'Unibail-Rodamco-Westfield SE s'élève à 22 255 millions d'euros, telle que détaillée dans la note 15 « Emprunts et dettes financières » de l'annexe aux comptes annuels.

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

La note 2.4.2 de l'annexe aux comptes annuels expose les principes comptables retenus par la société pour comptabiliser les instruments financiers dérivés et précise notamment qu'ils sont comptabilisés en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Au cours de l'exercice 2022, Unibail-Rodamco-Westfield SE a restructuré une partie de son portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture comme décrit en note 1 « Evènements significatifs » de l'annexe aux comptes annuels. Les notes 7 et 24 décrivent les effets dans les comptes annuels de cette restructuration.

Le ratio d'endettement du groupe, le niveau de liquidité et les obligations contractuelles liées aux emprunts (cf. note 15 de l'annexe aux comptes annuels) sont calculés à partir du portefeuille de dettes financières.

La comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés est considérée comme un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de leurs soldes dans les comptes annuels et de leur incidence sur le calcul des ratios financiers prévus dans les obligations contractuelles du groupe.

Notre réponse

- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne relatives à la comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés.
- Nous avons analysé un échantillon représentatif de contrats d'emprunt afin de prendre connaissance de leurs termes et conditions. Nous avons ainsi examiné les caractéristiques de ces emprunts dans les comptes annuels et nous avons mené des procédures analytiques sur les charges financières.
- Nous avons, par sondages, effectué des procédures de confirmation directe auprès de contreparties bancaires pour confirmer la valeur comptable des dettes financières. Nous avons effectué des procédures de confirmation directe de contreparties d'un échantillon d'instruments financiers dérivés et avons revu les positions relatives aux dérivés présentées en engagements hors bilan. Nous avons mené des procédures analytiques sur les charges et les produits financiers relatifs aux instruments financiers dérivés.
- Nous avons examiné le portefeuille d'instruments financiers dérivés de la société, leur présentation (couverture ou position ouverte isolée) et le traitement comptable retenu pour les restructurations du portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture intervenues au cours de l'exercice.
- Nous avons revu le calcul des ratios financiers et les annexes correspondantes.
- De plus, nous avons examiné le caractère approprié des informations données dans les notes de l'annexe aux comptes annuels en ce qui concerne la dette financière et les instruments financiers dérivés.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels 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 annuels 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.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels 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 annuels 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 Unibail-Rodamco-Westfield SE par l'assemblée générale du 27 avril 2011 pour le cabinet Deloitte & Associés et du 13 mai 1975 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Deloitte & Associés était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption, compte tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues antérieurement, et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la quarante-huitième année.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Paris-La Défense, le 27 mars 2023

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés



Emmanuel GADRET

ERNST & YOUNG Audit



Jean-Yves JEGOUREL

Antoine FLORA

5.3. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2022

5.3.1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022

ACTIF

(K€)	Notes	Brut 31/12/2022	Amortissements- Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Actifs incorporels	3	285	285	0	0
Actifs corporels	3	1 639 684	443 752	1 195 932	1 187 128
Actifs financiers		33 433 280	5 987 744	27 445 536	27 912 541
Participations	4	19 342 039	5 731 112	13 610 927	14 021 648
Autres titres immobilisés	5	0		0	0
Prêts	5	14 091 092	256 632	13 834 460	13 890 753
Autres actifs financiers	5	149		149	140
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		35 073 249	6 431 781	28 641 468	29 099 669
Stocks		1 171		1 171	3 351
Avances et acomptes		3 751		3 751	1 381
Créances	6	5 441 336	5 419	5 435 917	5 237 694
Clients et comptes rattachés		88 685	5 269	83 416	62 011
Autres créances		5 209 215	150	5 209 065	4 935 898
Différence d'évaluation sur dérivés		143 436		143 436	239 785
Trésorerie et instruments financiers	7	2 907 316		2 907 316	1 934 974
Charges constatées d'avance	8	245		245	102
TOTAL ACTIF CIRCULANT		8 353 819	5 419	8 348 400	7 177 502
Charges à répartir et primes d'émission sur emprunts obligataires	9	155 781		155 781	178 234
Écart de conversion actif	10	186 837		186 837	127 829
TOTAL GÉNÉRAL		43 769 686	6 437 200	37 332 486	36 583 234

PASSIF

(K€)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres	12	12 036 404	11 936 033
Capital social		693 835	692 972
Primes d'émission, de fusion, d'apport		13 487 349	13 483 642
Réserve légale		69 144	69 144
Autres réserves		100 679	100 679
Report à nouveau		(2 431 149)	(2 521 794)
Résultat de l'exercice		89 994	90 645
Provisions réglementées		26 552	20 745
Autres fonds propres	13	2 000 000	2 000 000
Titres hybrides		2 000 000	2 000 000
Provisions pour risques et charges	14	226 902	160 807
Dettes		22 746 218	22 379 458
Emprunts obligataires convertibles	15	0	500 000
Autres emprunts obligataires	15	17 870 173	18 302 296
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	556 218	56 132
Emprunts et dettes financières divers	15	3 828 461	3 022 094
Avances et acomptes reçus		9 049	1 385
Autres dettes	16	435 311	453 583
Produits constatés d'avance	17	47 006	43 968
Écart de conversion passif	18	322 962	106 936
TOTAL GÉNÉRAL		37 332 486	36 583 234

5.3.2. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

(K€)	Notes	2022	2021
Chiffre d'affaires		199 208	148 346
Production stockée		(2 180)	(2 384)
Reprises sur amortissements, dépréciations et transferts de charges		20 322	46 063
Autres produits		1 164	1 836
Total des produits d'exploitation	21	218 514	193 861
Autres achats et charges externes		117 359	134 128
Impôts, taxes et versements assimilés		6 640	4 953
Salaires et traitements		11 271	5 684
Charges sociales		3 775	2 970
Dotations d'exploitation aux amortissements sur actifs non courants		67 650	39 877
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actifs non courants		10 348	0
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		3 876	1 061
Dotations d'exploitation aux provisions		2 326	814
Autres charges d'exploitation		4 894	3 895
Total des charges d'exploitation	22	228 139	193 382
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION		(9 625)	479
Produits financiers de participations		818 958	319 252
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant		355 665	266 711
Autres intérêts et produits assimilés		338 847	328 901
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		19 117	1 109 369
Différences positives de change		46 205	23 255
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total des produits financiers	23	1 578 792	2 047 488
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		638 225	891 451
Intérêts et charges assimilés		813 181	787 020
Différences négatives de change		25 199	26 797
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	244
Total des charges financières	24	1 476 605	1 705 512
2 - RÉSULTAT FINANCIER		102 187	341 976
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		92 562	342 455
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		19	1 054
Produits exceptionnels sur opérations en capital		29	1 697 364
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		230	1 194
Total des produits exceptionnels		278	1 699 612
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		(11 979)	623
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		216	1 945 293
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		5 878	6 030
Total des charges exceptionnelles		(5 885)	1 951 946
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	25	6 163	(252 334)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		2	1
Impôts sur les bénéfices	26	8 729	(525)
Total des produits		1 797 584	3 940 961
Total des charges		1 707 590	3 850 316
5 - RÉSULTAT NET		89 994	90 645

5.3.3. VENTILATION BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT PAR ÉTABLISSEMENT**ACTIF**

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Actifs incorporels	0	0	0
Actifs corporels	742 938	452 994	1 195 932
Actifs financiers	19 005 837	8 439 699	27 445 536
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	19 748 775	8 892 693	28 641 468
Stocks	1 171	0	1 171
Avances et acomptes	3 751	0	3 751
Créances	3 824 543	1 611 374	5 435 917
Trésorerie	2 903 120	4 196	2 907 316
Charges constatées d'avance	227	18	245
TOTAL ACTIF CIRCULANT	6 732 812	1 615 588	8 348 400
Charges à répartir	155 781	0	155 781
Écart de conversion actif	186 837	0	186 837
TOTAL GÉNÉRAL	26 824 205	10 508 281	37 332 486

PASSIF

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Capitaux propres	12 492 013	(455 609)	12 036 404
Autres fonds propres	2 000 000	0	2 000 000
Provisions	226 902	0	226 902
Dettes	22 105 133	641 085	22 746 218
Écart de conversion passif	321 908	1 054	322 962
TOTAL GÉNÉRAL	37 145 956	186 530	37 332 486

COMPTE DE RÉSULTAT

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Total des produits d'exploitation	190 320	28 194	218 514
Total des charges d'exploitation	199 638	28 501	228 139
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(9 318)	(307)	(9 625)
Total des produits financiers	1 574 966	3 826	1 578 792
Total des charges financières	1 017 535	459 070	1 476 605
2 - RÉSULTAT FINANCIER	557 431	(455 244)	102 187
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	548 113	(455 551)	92 562
Total des produits exceptionnels	278	0	278
Total des charges exceptionnelles	(5 943)	58	(5 885)
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	6 221	(58)	6 163
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	2	0	2
Impôts sur les sociétés	8 729	0	8 729
Total des produits	1 765 564	32 020	1 797 584
Total des charges	1 219 961	487 629	1 707 590
5 - RÉSULTAT NET	545 603	(455 609)	89 994

5.4. NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

NOTE 1.	ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	387	NOTE 20.	ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	403
NOTE 2.	RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	387	NOTE 21.	PRODUITS D'EXPLOITATION	404
NOTE 3.	ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS	391	NOTE 22.	CHARGES D'EXPLOITATION	405
NOTE 4.	ACTIFS FINANCIERS	392	NOTE 23.	PRODUITS FINANCIERS	407
NOTE 5.	PRÊTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS	395	NOTE 24.	CHARGES FINANCIÈRES	408
NOTE 6.	CRÉANCES	396	NOTE 25.	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	410
NOTE 7.	TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS	396	NOTE 26.	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	410
NOTE 8.	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	396	NOTE 27.	ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES	411
NOTE 9.	CHARGES À RÉPARTIR	397	NOTE 28.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	411
NOTE 10.	ÉCART DE CONVERSION ACTIF	397	NOTE 29.	OPTIONS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL ET ACTIONS DE PERFORMANCE	413
NOTE 11.	PRODUITS À RECEVOIR	397	NOTE 30.	AUTRES INFORMATIONS	414
NOTE 12.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022	398			
NOTE 13.	AUTRES FONDS PROPRES	398			
NOTE 14.	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	399			
NOTE 15.	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	399			
NOTE 16.	AUTRES DETTES	402			
NOTE 17.	PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	402			
NOTE 18.	ÉCART DE CONVERSION PASSIF	402			
NOTE 19.	CHARGES À PAYER	403			

Unibail-Rodamco-Westfield SE (URW SE) est cotée à la Bourse de Paris depuis 1972, membre du CAC 40 depuis le 18 juin 2007, d'Euronext 100 et de l'indice AEX depuis février 2010. La Société a opté au régime SIIC à effet du 1^{er} janvier 2003. URW SE a un établissement stable situé aux Pays-Bas depuis 2007.

NOTE 1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

- Le 19 octobre 2022, les actifs du centre commercial Les Ateliers Gaîté ont été mis en service.

ACTIVITÉ DE HOLDING

- Le 16 février 2022, les filiales d'URW SE, Financière 5 Malesherbes et Espace Expansion Immobilière, ont cédé 45 % de leur participation dans le centre commercial Westfield Carré Sénart à Société Générale Assurances et BNP Paribas Cardif pour un prix de vente de 281 M€. Le résultat de cette cession impacte les comptes de l'exercice de la Société à travers la quote-part de résultat de la filiale Financière 5 Malesherbes (voir note 23.1).
- Le 13 juillet 2022, la filiale d'URW SE, Maltese, a cédé son actif Carré Sénart Shopping Parc pour un prix de vente de 119 M€. Le résultat de cette cession impacte les comptes de l'exercice de la Société à travers la quote-part de résultat de la filiale Maltese (voir note 23.1).
- A la suite de la baisse des valeurs des immeubles de placement et des actifs incorporels détenus par les filiales en Europe continentale, aux États-Unis et au Royaume-Uni, la Société a enregistré des dépréciations sur les titres des filiales concernées (voir note 4) ainsi qu'une dépréciation sur des prêts rattachés (voir note 5).

ACTIVITÉ DE FINANCEMENT

ÉVOLUTION DE LA DETTE NETTE

En 2022, URW SE a remboursé 500 M€ d'obligations convertibles (ORNANES) arrivant à échéance en janvier 2022, 425 M€ d'obligations émises sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) et arrivant à échéance en mai 2022 et l'encours de billets de trésorerie existant à fin 2021 pour un montant de 250 M€. Par ailleurs, URW SE a mis en place 3 emprunts bancaires à moyen terme pour un montant total de 500 M€ (200 M€ au taux fixe de 3,3 % et 300 M€ à taux variable Euribor 3 mois plus une marge de 1,40 % à 1,55 %).

RESTRUCTURATION DES DÉRIVÉS

Unibail-Rodamco-Westfield SE a également restructuré son portefeuille de produits dérivés au cours de l'exercice 2022.

La restructuration a principalement consisté à :

- Annuler 6,6 Mds€ de *swaps* et 1 Md US\$ de *swaps* démarrant en janvier 2023 contre le paiement d'une soulte de 106,1 M€ comptabilisée à l'actif du bilan dans le compte « Différence d'évaluation sur dérivés » (voir note 6) ;
- Acheter 4,4 Mds€ de *caps* couvrant l'année 2023 contre le paiement d'une prime de 21,3 M€ et 4 Mds€ de *caps* en euros couvrant l'année 2024 contre le paiement d'une prime de 19,9 M€. Ces primes ont été comptabilisées à l'actif du bilan dans le compte « Instruments de trésorerie » (voir note 7) ;

- Mettre en place 1,3 Md€ de *swaps* couvrant le premier trimestre 2023 contre le paiement d'une soulte de 5,6 M€ comptabilisés à l'actif du bilan dans le compte « Instruments de trésorerie » (voir note 7) ;
- Vendre 3 Mds€ de *swaptions* couvrant les exercices 2026 à 2030 contre la réception d'une prime de 37,7 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés » (voir note 16).

NOTE 2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. APPLICATION DES CONVENTIONS COMPTABLES

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

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

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

2.2. CHANGEMENT DE RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Il n'y a pas eu de changement de méthode sur cet exercice, ni de changement d'estimation.

2.3. MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les actifs immobilisés sont comptabilisés à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

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

2.3.1. ACTIFS INCORPORELS

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

Ceux-ci sont éventuellement dépréciés pour ramener la valeur comptable à la valeur actuelle si celle-ci est inférieure. La valeur actuelle est appréciée notamment en fonction de critères de rentabilité.

2.3.2. ACTIFS CORPORELS

VALEUR BRUTE

Depuis le 1^{er} janvier 2005, elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires) réparti en 4 composants : Gros œuvre, Façades étanchéité, Équipements techniques, Agencement et aménagements divers. Pour les actifs acquis ou construits entre 1997 et 2004, elle inclut également les frais financiers de la période de construction.

AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS ET AGENCEMENTS

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

BUREAUX & AUTRES

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

CENTRES COMMERCIAUX

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

CONGRÈS & EXPOSITIONS

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

Pour l'ensemble immobilier du CNIT comprenant les 3 secteurs d'activités « Bureaux & Autres », « Centres Commerciaux » et « Congrès & Expositions » ainsi que pour Les Ateliers Gaîté et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse, les durées d'amortissement du secteur « Bureaux & Autres » ont été retenues.

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS CORPORELS

La méthode d'évaluation, homogène pour les expertises externes et internes, se résume ainsi :

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation à la valeur de marché. Cette évaluation est confiée à des experts immobiliers indépendants et prend en compte les impacts indirects du contexte économique international actuel (inflation, hausse des taux d'intérêts, hausse des coûts d'énergie et des matières premières).

Les éventuelles dépréciations sur immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des droits de mutation (« valeur hors droits »).

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable redevient inférieure à la valeur d'expertise.

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

Si le projet fait l'objet d'une expertise externe, la dépréciation est calculée de la même manière que pour les immeubles de placement.

Si le projet ne fait pas l'objet d'une expertise externe, la valeur du projet est évaluée en interne par les équipes de Développement & Investissements sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque cette valeur est inférieure à l'investissement total estimé, une dépréciation est constatée.

2.3.3. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers hors créances, prêts et dépôts sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

Les malis de fusion ou confusion affectés à des titres de participation sont inclus dans cette rubrique.

S'agissant des titres de participation et des malis s'y rapportant, ils sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que l'entité accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquiescer.

La valeur d'utilité prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions du marché immobilier, leur taux de rendement et les impacts indirects du contexte économique international actuel (inflation, hausse des taux d'intérêts, hausse des coûts d'énergie et des matières premières). La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de ces activités.

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

2.3.4. FRAIS D'ACQUISITION ET DROITS DE MUTATION

À compter du 1^{er} janvier 2018, la Société a retenu l'option de rattacher les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes au coût d'acquisition des actifs corporels, incorporels et financiers. Pour les actifs corporels et incorporels, ces frais et droits sont répartis à due concurrence sur les différents composants constituant l'actif et amortis sur la durée de vie desdits composants.

2.3.5. STOCKS

VALEUR BRUTE

Les stocks représentent les immeubles construits dans le cadre de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Les stocks et travaux en cours sont évalués au prix de revient réel d'acquisition ou de construction ou à leur valeur probable de réalisation si cette dernière est inférieure.

Les frais financiers sont exclus de la valorisation des stocks.

Le chiffre d'affaires et la marge sont reconnus selon la méthode de l'avancement. Cet avancement est attesté par le maître d'œuvre et signifié par acte authentique à l'acheteur.

DÉPRÉCIATION

Chaque immeuble fait l'objet d'une évaluation à la valeur de marché. Si la valeur à terminaison de la construction devient inférieure à la valeur de réalisation, une dépréciation est constatée à la clôture de l'exercice.

2.3.6. CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les créances impayées, dès lors qu'elles présentent un risque de non-recouvrement, sont présentées au compte « Clients douteux » et sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, en fonction des informations disponibles à l'arrêté des comptes.

Les provisions sont calculées par bail sur le montant exigible hors TVA et hors dépôt de garantie et fonds de roulement, et retraitées des avoirs non émis à la date d'arrêté des comptes. Le taux appliqué pour le calcul de la provision est fonction de la situation de risques des preneurs.

FRANCHISES ET PALIERS

Lorsqu'un bail comporte des clauses d'aménagements du loyer, tels que des franchises ou des paliers, l'effet global des aménagements consentis sur la durée ferme du bail est étalé sur la même durée. Cette durée est calculée à partir de la date de mise à disposition du bien si celle-ci est antérieure à la prise d'effet du bail. Cet effet est comptabilisé dans un sous-compte client.

2.3.7. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées à leur coût historique. À la clôture de l'exercice, la valeur figurant au bilan est comparée au dernier prix de rachat connu. Une provision pour dépréciation est constituée si le prix de rachat est inférieur à la valeur inscrite au bilan.

2.3.8. FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS OBLIGATAIRES

Les frais d'émission des emprunts et d'EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ainsi que les primes d'emprunts obligataires sont étalés sur la durée des emprunts.

2.3.9 PROVISIONS

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ; un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.3.10. PRODUITS LOCATIFS

CALCUL DES LOYERS VARIABLES

Les loyers variables appelés sont estimés sur la base des attestations de chiffre d'affaires transmises par les preneurs l'année précédente. Ce montant fait l'objet d'une facture/avoir de régularisation à réception de l'attestation du chiffre d'affaires certifiée obtenue de la part des preneurs entre avril et juin de l'année suivante. À l'arrêté des comptes de fin d'année, la Société ajuste si besoin le montant des loyers variables comptabilisés en fonction du chiffre d'affaires déclaré par les preneurs.

REFACTURATION DES GROS TRAVAUX

La partie des travaux immobilisés refacturée aux locataires est comptabilisée en produits constatés d'avance et étalée sur une période de 3 ans correspondant à la durée ferme moyenne des baux.

DROITS D'ENTRÉE

Les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

2.3.11. OPÉRATIONS EN DEVISES

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

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

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

2.4. AUTRES PRINCIPES COMPTABLES

2.4.1. COÛTS FINANCIERS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

Les frais financiers liés à des opérations de construction ou de restructuration lourde sont comptabilisés en charges.

2.4.2. INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

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

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

Les charges ou produits d'intérêts sont comptabilisés en compte de résultat lorsqu'ils sont encourus.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Quand il s'agit d'opérations de couverture :

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

Quand il s'agit de positions isolées :

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

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

2.4.3. IMPÔTS

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

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

URW SE a également un secteur taxable pour ses activités accessoires non SIIC.

La Société a fait l'objet d'un contrôle fiscal sur les exercices 2018 et 2019 et ayant donné lieu à une proposition de rectifications. La grande majorité des rectifications proposées est contestée par la Société. Sur la base de l'analyse des risques conduite par la Société et ses conseils fiscaux, une provision de 0,8 M€ a été comptabilisée dans les comptes sociaux en 2021 et conservée dans les comptes sociaux 2022.

2.4.4. ACTIONS AUTO-DÉTENUES

Les actions auto-détenues sont classées lors du rachat : soit en actifs financiers, soit dans un sous-compte « actions propres » du compte valeurs mobilières de placement, lorsque les actions sont achetées en vue de les attribuer aux salariés. Au 31 décembre 2022, la Société ne détient aucune action propre.

2.5. CHANGEMENTS ET RISQUES CLIMATIQUES

L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ces changements font partie des priorités dans la stratégie de Développement Durable du Groupe, *Better Places 2030*, et forment un critère essentiel de l'analyse des risques liés au Développement Durable. URW analyse les risques physiques et de transition associés aux changements climatiques. Ces risques sont intégrés au Cadre de gestion des risques d'entreprise. En conséquence, les principales mesures de gestion sont conçues et discutées comme faisant partie de ce Cadre.

Le Groupe a défini des objectifs ambitieux en matière de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre (« GES ») dans le cadre de la stratégie *Better Places 2030*, pour l'ensemble de sa chaîne de valeur, couvrant un vaste périmètre d'émissions indirectes résultant des travaux de construction, du transport des visiteurs et employés, et de la consommation d'énergie des locataires, s'engageant à réduire ses émissions de GES globales de façon significative.

En plus de répondre à l'atténuation des changements climatiques, *Better Places 2030* aborde également l'adaptation aux changements climatiques à travers la résilience de ses actifs, à la fois pour les projets de développement (intégrés dans les règles de conception environnementales du Groupe) et les actifs existants.

La mise en œuvre de ce programme se reflète dans les états financiers d'URW, principalement à travers sa stratégie d'investissement et la mise en œuvre d'investissements et de dépenses spécifiquement engagés pour relever les défis environnementaux. Le Groupe a également mis à jour une étude sur les risques physiques associés aux changements climatiques en lien avec les recommandations issues des *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (« TCFD ») et les régulations de la Taxonomie de l'UE.

Les projets associés à l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques sont incorporés dans le budget à 5 ans du Groupe pour les actifs existants et les projets de développement.

INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LES ÉVALUATIONS D'URW

Les informations relatives à plusieurs indicateurs clés de performance ESG par actif ont été mises à la disposition des évaluateurs. Ces indicateurs clés de performance sont, entre autres, l'intensité de la consommation d'énergie dans les parties communes, l'obtention du label *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* (« BREEAM ») *In-Use*, les résultats des études sur les risques climatiques, la production d'énergie renouvelable sur site ou la présence de chargeurs pour véhicules électriques. Les experts évaluateurs ont revu les informations fournies et en ont tenu compte dans leurs évaluations. Les dépenses d'investissement à engager au cours des 5 prochaines années pour le plan d'action énergétique ont été intégrées en tant que dépenses ESG dans le modèle d'évaluation.

ACTIVITÉ DE FINANCEMENT

Une importante activité de financement indexée sur des objectifs de développement durable a été menée par le Groupe avec :

- 45 % des lignes de crédit non-utilisées sont, à présent, indexées sur des objectifs durables ; et
- Un nouveau programme de financement responsable (*Green Financing Framework*) a été publié en novembre 2022.

EMPRUNTS RESPONSABLES

En décembre 2022, le total des lignes de crédit qui portent des indicateurs verts ou durables s'élève à 4,45 Mds€ et le montant des emprunts, indexés à des objectifs de développement durable s'élève à 0,85 Md€, y compris la dette proportionnelle calculée au niveau consolidé.

OBLIGATIONS RESPONSABLES

Le Groupe s'est doté d'un dispositif d'obligations responsables « *Green Bonds* » exigeant afin de financer de nouveaux projets de développement et/ou l'extension et/ou la rénovation d'actifs existants. Ces derniers doivent répondre à l'ensemble des critères sociaux et environnementaux pour les phases de construction et d'exploitation tels que définis dans la procédure « *Use of Proceeds* ». Les obligations responsables sont uniquement utilisées afin de financer des actifs résilients « *Best in class* », en ligne avec une procédure claire d'allocation des fonds (« Procédure d'analyse des actifs, sélection et suivi dans le cadre du dispositif des « obligations responsables » »).

Des obligations responsables ont été émises en février 2014 et avril 2015 sur la base du cadre de ce dispositif.

Au 31 décembre 2022, la valeur nominale des obligations responsables en circulation s'élève à 1,1 Md€.

NOTE 3. ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS**MOUVEMENTS DES ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS BRUTS 2022**

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Acquisitions Créations Apports Fusion ⁽¹⁾	Virement de poste à poste ⁽²⁾	Cession ou apport en nature	Valeur brute des actifs fin d'exercice
ACTIFS INCORPORELS	285				285
Actifs corporels					
Terrain	341 495	471		(29)	341 937
Constructions	1 054 023		180 322		1 234 345
Installations générales	593				593
Autres immobilisations corporelles	286				286
Immobilisations en cours	170 366	67 601	(178 708)		59 259
Avances et acomptes	2 758	2 120	(1 614)		3 264
TOTAL ACTIFS CORPORELS	1 569 521	70 192		(29)	1 639 684
TOTAL GÉNÉRAL	1 569 806	70 192		(29)	1 639 969

Les principaux événements intervenus au cours de l'exercice sur les actifs corporels sont :

(1) Les travaux :

- de restructuration du centre commercial Les Ateliers Gaîté et de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2022 pour 61,2 M€ et mis en service sur l'exercice 2022 ;
- les travaux relatifs à l'ensemble immobilier du CNIT comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2022 pour 5,9 M€ ;
- les travaux relatifs à l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen détenu par l'établissement stable néerlandais, comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2022 pour 2,6 M€.

(2) Les mises en services :

- totale du centre commercial Les Ateliers Gaîté pour 109,5 M€ ;
- complémentaire de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 66,1 M€ ;
- partielle de l'ensemble immobilier du CNIT pour 2,8 M€ ; et
- sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen par l'établissement stable néerlandais pour 1,8 M€.

VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS 2022**ACTIFS CORPORELS**

(K€)	Montant des amortissements début d'exercice	Augmentations par fusion	Dotations de l'exercice	Diminutions par cession	Virement de poste à poste	Montant des amortissements fin d'exercice
Constructions	355 194		51 010			406 204
Installations générales	593					593
Autres actifs corporels	236					236
TOTAL AMORTISSEMENTS	356 023		51 010	-	-	407 033

La dotation aux amortissements de l'exercice comprend essentiellement les amortissements sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen

pour 19,2 M€, sur l'ensemble immobilier du CNIT pour 15,9 M€ et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 14,3 M€.

DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Virement de poste à poste	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciation autres actifs incorporels	285					285
Dépréciations d'immeubles	26 370	10 348				36 718
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	26 655	10 348	-	-	-	37 003
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	382 678	61 358	-	-	-	444 036

Les dépréciations d'immeubles au 31 décembre 2022 concernent les actifs néerlandais pour 26,3 M€ et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 10,3 M€.

La dotation de l'exercice a été comptabilisée en résultat d'exploitation.

NOTE 4. ACTIFS FINANCIERS

TITRES DE PARTICIPATION

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Augmentations par acquisition ou augmentation de capital	Diminutions par réduction de capital ou cession	Diminutions par dissolution par confusion de patrimoine ou fusion	Valeur brute des actifs fin d'exercice
Participations filiales du Groupe	18 652 271	92 885		(40)	18 745 116
Malis sur participations filiales du Groupe	585 374				585 374
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	11 430				11 430
Autres participations	119				119
TOTAL	19 249 194	92 885	-	(40)	19 342 039

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

- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Doria pour 50,6 M€ ; et

- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Triangle Renan Participation pour 42,2 M€.

DÉPRÉCIATIONS

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciations sur les participations filiales du Groupe	5 177 656	509 829	(9 889)		5 677 596
Dépréciations mali de fusion sur titres	49 884	3 626			53 510
Dépréciation sur titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0				0
Dépréciation sur les autres participations	6				6
TOTAL	5 227 546	513 455	(9 889)	-	5 731 112

Au 31 décembre 2022, suite à la baisse des valeurs des immeubles de placement et des actifs incorporels détenus par les filiales en Europe continentale, aux États-Unis et au Royaume-Uni, la Société a enregistré des dépréciations sur les titres suivants :

- Rodamco Europe Properties BV : 300,7 M€ ;
- Unibail-Rodamco TH BV : 148,5 M€ ;
- WHL acquisition USA Inc. : 40,0 M€ ; et
- Unibail-Rodamco-Westfield NV : une dépréciation complémentaire a été enregistrée sur prêt filiale pour un montant de 39,2 M€ (voir note 5).

Au 31 décembre 2022, la Société a également enregistré des dépréciations sur les titres suivants (filiales françaises et espagnoles) :

- Doria : 9,1 M€ ;
- Gaîté Parkings : 6,1 M€ ;
- Uniwater : 4,9 M€ ; et
- Sistemas Edgerton II SL : 0,6 M€.

Le mali de fusion sur les titres Beg Investissements a également été déprécié pour 3,6 M€.

Par ailleurs, elle a repris des dépréciations sur les titres suivants :

- Westfield Corporation Limited : 4,2 M€ ;
- Beg Investissements : 3,0 M€ ; et
- Proyectos Inmobiliarios Kansar III : 2,7 M€.

Le détail des participations est présenté ci-après.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés (M€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat	Quote part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Résultat social 2022	Dividende perçu en 2022 et remontée de résultat
1. Filiales détenues à plus de 50 %											
3BORDERS			99,90 %				6			(5)	
AQUABON		1	100,00 %	1		1			1	1	1
BEG INVESTISSEMENTS		1	99,80 %	4	21	13	14		2	1	
BELWARDE1			100,00 %								
BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS			99,99 %	17		17	11		3	2	2
CNIT DÉVELOPPEMENT			99,90 %				88	3			
DORIA	6	13	90,34 %	297		250	173			2	
EDIFICACIONES DENHAN IV SL			100,00 %								
ESPACE EXPANSION IMMOBILIÈRE			100,00 %								
FINANCIÈRE 5 MALESHERBES			99,98 %	118		118				272	272
GAÎTE BUREAUX			99,99 %	20		20	75		5	2	2
GAÎTE PARKINGS		8	99,99 %	16		8	17	6	2	(7)	
GALILÉE-DÉFENSE	11		100,00 %	11		11	116			(4)	
GLOBAL ETSY INVESTMENTS SL	14	4	100,00 %	23		23	26		8	13	
IMMOBILIÈRE LIDICE			100,00 %								
MADISON PROPERTIES GROUP SL			100,00 %								
MALTESE			99,98 %					1	3	78	
MARCEAU BUSSY-SUD			99,99 %				6			1	1
MONTHÉRON			99,90 %				2	1			
NOTILIUS			99,90 %								
PROYECTOS INMOBILIARIOS KANSAR III SL	22	8	100,00 %	37		37	39		17	27	
PROYECTOS INMOBILIARIOS TIME BLUE SL			51,11 %	1		1					
R.E. FRANCE FINANCING			100,00 %	7		0	777				
RODAMCO EUROPE PROPERTIES BV	670	5 250	100,00 %	7 181		6 543	1 646			134	
RODAMCO FRANCE	146	377	100,00 %	655	523	1 178	170				55
RODAMCO PROJECT I BV		3	100,00 %	3		3					
SA CROSSROADS PROPERTY INVESTORS			100,00 %	1		0					
SCI TOUR TRIANGLE			99,91 %	2		0					
SISTEMAS EDGERTON II SL	3	(2)	100,00 %	6		1	4				
SISTEMAS INMOBILIARIOS EL ACEITUNAL SL			100,00 %								
SOCIÉTÉ DE TAYNINH	15	2	97,68 %	21		17					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE IMMOBILIÈRE			100,00 %	4		0					
SOUTH PACIFIC REAL ESTATE SL			100,00 %								
TRIANGLE RENAN PARTICIPATION	4	38	100,00 %	42		42				(3)	
TRINITY DÉFENSE			99,90 %				347		13	(8)	
U&R MANAGEMENT BV		2	100,00 %								
UNIBAIL-RODAMCO PARTICIPATIONS		2	100,00 %	5		5	24			1	
UNIBAIL-RODAMCO REAL ESTATE SL	14	3	100,00 %	23		23	60		12	14	
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN SLU	50	87	100,00 %	773		773	784		152	62	39
UNIBAIL-RODAMCO SIF France	22	(51)	100,00 %	22	42	0	1				
UNIBAIL-RODAMCO SPAIN SL	48	245	100,00 %	150		150	42			40	
UNIBAIL-RODAMCO STEAM SL	4	27	51,11 %	210		210	220		54	1	
UNIBAIL-RODAMCO TH BV	2 972	(1 126)	100,00 %	4 718		1 848					
UNI-COMMERCE	924	522	99,99 %	1 601		1 601	1 245		35	(15)	338
UNI-WATER		14	100,00 %	22		17	8			1	19
UR VERSAILLES CHANTIERS			99,90 %				43		4	2	2
UR-PHOBOS		(1)	100,00 %	6		0	1			(4)	
VALOREXPO			100,00 %								

Sociétés (M€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat	Quote part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Dividende perçu en 2022 et remonté de résultat	
										Résultat social 2022	2022 et remontée de résultat
VILLAGE 5 DÉFENSE	5	13	100,00 %	5		5	34		3	1	1
VILLAGE 7 DÉFENSE	2	8	100,00 %	2		2	11		3	1	2
VILLAGE 8 DÉFENSE			100,00 %				3				
WESTFIELD CORPORATION LIMITED	257	226	100,00 %	1 250		446				(6)	
TOTAL I	5 189	5 674		17 254	586	13 363	5 993	11	317	604	734
2. Participations détenues entre 10 % et 50 %											
GENIEKIOSK			50,00 %	1		1					
LA ROUBINE	3		50,00 %	1		1	1				
SCI LE SEXTANT		(57)	49,00 %	5		5	7		4	2	
SIAGNE NORD	5	4	22,48 %	2		2					
SP POISSY RETAIL ENTERPRISES			50,00 %								
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD NV	116	2 006	40,22 %	957		0	2 316			(47)	
WHL USA ACQUISITIONS INC.	480	307	25,20 %	527		227				(102)	
TOTAL II	604	2 260		1 493	0	236	2 324	0	4	(147)	0
Autres participations				11		11					1
TOTAL GÉNÉRAL	5 793	7 934		18 758	586	13 610	8 317	11	321	457	735

Le détail des prises de participation indirectes dans des sociétés françaises au cours de l'exercice est présenté ci-après.

Sociétés (K€)	Capital	Adresse	Quote-part de capital détenue indirectement (en %)	Commentaires
WESTFIELD ROOFTOP	20	7 Place du Chancelier Adenauer 75016 Paris France	100,00 %	Société créée en 2022
WESTFIELD GAMING	20	7 Place du Chancelier Adenauer 75016 Paris France	100,00 %	Société créée en 2022

NOTE 5. PRÊTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(en milliers de devises)	Devise	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2022
Prêts aux filiales						
Prêts aux filiales en EUR	EUR	8 689 012	824 828	(779 663)		8 734 177
Prêts aux filiales en CZK	CZK	9 019 400		(1 300 000)		7 719 400
Prêts aux filiales en DKK	DKK	300 000				300 000
Prêts aux filiales en GBP	GBP	0				0
Prêts aux filiales en PLN	PLN	1 412 799	4 000			1 416 799
Prêts aux filiales en SEK	SEK	9 687 500		(1 500 000)		8 187 500
Prêts aux filiales en USD	USD	4 211 157		(405 100)		3 806 057
TOTAL PRÊTS AUX FILIALES CONTRE-VALORISÉ EN EUROS	EUR	14 062 755	1 131 957	(1 335 970)	149 398	14 008 140
Intérêts courus sur prêts	EUR	45 437	82 952	(45 437)		82 952
Autres prêts	EUR	140	139	(130)		149
TOTAL	EUR	14 108 332	1 215 048	(1 381 537)	149 398	14 091 241

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciations sur prêt filiale	217 439	39 193			256 632
TOTAL	217 439	39 193	0	0	256 632

Au 31 décembre 2022, les dépréciations sur prêts filiales concernent des prêts avec la filiale URW NV dont une partie correspond à l'effet de l'actualisation des créances à long terme non porteuses d'intérêts.

Les prêts aux filiales au 31 décembre 2022 sont remboursables aux échéances suivantes :

À un an au plus :	2 778 M€
De un an à 5 ans :	8 406 M€
À plus de 5 ans :	2 824 M€
TOTAL	14 008 M€

NOTE 6. CRÉANCES

(K€)	31/12/2022	31/12/2021
Groupe et associés	4 974 290	4 668 392
Différence d'évaluation sur dérivés	143 436	239 785
Produits à recevoir sur dérivés	94 950	128 077
Autres débiteurs divers	103 759	99 751
Créances clients	78 400	50 194
État, autres collectivités	32 067	35 577
Personnel et comptes rattachés	4 149	4 251
Clients douteux ou litigieux	10 285	14 181
TOTAL	5 441 336	5 240 208

Le poste « Groupe et associés » correspond essentiellement aux financements accordés en comptes courants aux sociétés du Groupe, et aux remontées de bénéfices des filiales (dont Financière 5 Malesherbes et Maltese, voir note 1).

Le poste « Différences d'évaluation sur dérivés » correspond aux soultes de cassage de *swaps* ou d'options sur *swaps*. Ce poste comprend le montant restant à étaler des soultes relatives à des instruments restructurés lors des exercices précédents pour un montant de 37,3 M€. Un montant complémentaire de 106,1 M€ relatif aux opérations 2022 est aussi inclus dans ce poste.

Les « Autres débiteurs divers » sont relatifs essentiellement aux appels de fonds relatifs à la co-maîtrise d'ouvrage sur le projet Gaîté Montparnasse.

Le poste « Créances clients » comprend notamment les factures à établir, le solde des franchises et paliers étalés concernant l'activité immobilière et les soldes clients relatifs à la refacturation des *Group Service Charges*.

Le poste « Clients douteux ou litigieux » au 31 décembre 2022 inclut pour 3,8 M€ les créances du deuxième trimestre 2020 rachetées par la Société aux sociétés apportées à Uni-Commerces dans le cadre de l'opération de création de la coentreprise entre Crédit Agricole Assurances, La Française et URW.

DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Autres mouvements	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciations pour créances douteuses	2 364	3 876	(360)	(611)		5 269
Dépréciations sur compte courant filiale	150					150
TOTAL	2 514	3 876	(360)	(611)	0	5 419

NOTE 7. TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS

(K€)	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts à terme	1 910 548	1 199 384
Comptes bancaires débiteurs	927 312	682 704
Instruments de trésorerie	69 456	52 886
TOTAL	2 907 316	1 934 974

Il n'y a pas de différence entre la valeur d'inventaire des dépôts à terme au bilan et leur valeur de marché.

Le poste « Instruments de trésorerie » comprend essentiellement des primes de *caps* ainsi que des frais de mise en place de *swaps* de taux d'intérêts restant à étaler.

NOTE 8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

(K€)	31/12/2022	31/12/2021
Frais généraux	245	102
TOTAL	245	102

NOTE 9. CHARGES À RÉPARTIR

(K€)	31/12/2022	31/12/2021
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	17 775	16 117
Frais sur emprunts obligataires	56 274	66 150
Frais sur emprunts obligataires convertibles	0	3
Frais sur titres hybrides	2 652	4 465
Primes d'émission sur emprunts obligataires	79 080	91 499
TOTAL	155 781	178 234

Il n'y a pas eu d'émission d'emprunts obligataires en 2022.

NOTE 10. ÉCART DE CONVERSION ACTIF

(K€)	31/12/2022	31/12/2021
Prêt filiales en PLN	10 771	5 390
Prêt filiales en SEK	176 066	113 476
Prêt filiales en USD	0	1 273
Dettes Groupe en DKK	0	1
Dettes Groupe en GBP	0	7 689
TOTAL	186 837	127 829

NOTE 11. PRODUITS À RECEVOIR

(K€)	31/12/2022	31/12/2021
Actifs financiers	82 952	45 436
Autres créances clients	46 659	35 661
Fournisseurs et comptes rattachés	3 249	874
États et autres collectivités	12 773	20 239
Groupe et associés	7 641	6 086
Autres créances	101 116	127 056
TOTAL	254 390	235 352

NOTE 12. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

Nombre d'actions : 138 767 088

Valeur nominale : 5 €

(K€)	Avant répartition 31/12/2021	Affectation du résultat 2021	Mouvements 2022	Avant répartition 31/12/2022
Capital	692 972		863 ⁽¹⁾	693 835
Réserves	13 653 465	0	3 707	13 657 172
Prime d'émission	2 647 820		3 707 ⁽¹⁾	2 651 527
Prime d'apport	10 835 822			10 835 822
Réserve légale	69 144			69 144
Autres réserves	96 874			96 874
Réserve pour conversion euro	3 805			3 805
Report à nouveau	(2 521 794)	90 645		(2 431 149)
Résultat	90 645	(90 645)	89 994	89 994
Provisions réglementées	20 745		5 807	26 552
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	11 936 033	0	100 371	12 036 404
Dividende		0		

(1) Les mouvements sur le capital et les réserves correspondent principalement à l'augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise et à l'émission d'Actions de Performance.

En l'absence de bénéfice distribuable, l'obligation de distribution SIIC créée en 2022 de 699,2 M€ ainsi que l'obligation résiduelle des exercices précédents, à savoir 1 020,8 M€, seront reportées sur le premier exercice présentant une capacité de distribution positive et les exercices

ultérieurs en tant que de besoin. Le montant total des obligations de distribution reportées s'élève à 1 720,0 M€.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

	Nombre d'actions
Au 01/01/2021	138 472 385
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	74 055
Levées d'options	0
Attribution d'Actions de Performance	47 976
Au 31/12/2021	138 594 416
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	105 741
Levées d'options	0
Attribution d'Actions de Performance	66 931
AU 31/12/2022	138 767 088

NOTE 13. AUTRES FONDS PROPRES

(K€)	31/12/2022	31/12/2021
Titres hybrides	2 000 000	2 000 000
TOTAL	2 000 000	2 000 000

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

Cette émission a été réalisée en 2 tranches :

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

NOTE 14. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Provisions pour risque d'exploitation	3 010	2 397	(230)		5 177
Provisions pour perte de change	127 829	67 971	(8 963)		186 837
Autres provisions d'exploitation	29 968	5 187	(267)		34 888
TOTAL	160 807	75 555	(9 460)		226 902

La variation du poste « Provisions pour risque d'exploitation » s'explique essentiellement par une provision pour litige relative à un locataire pour 2,3 M€.

La variation du poste « Provisions pour perte de change » s'explique par des dotations de provisions pour écart de conversion actif suite à la baisse des cours de la couronne suédoise et du zloty polonais et des reprises de provisions pour écart de conversion actif suite à la hausse des cours de la livre sterling et du dollar américain (voir notes 23.4 et 24.1).

La variation du poste « Autres provisions d'exploitation » s'explique essentiellement par des provisions pour risque filiale sur les sociétés UR-Phobos pour un montant de 3,6 M€ et Unibail-Rodamco SIF France pour un montant de 1,4 M€ en raison des situations nettes négatives liées à la baisse de la juste valeur des actifs que ces sociétés détiennent.

NOTE 15. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(en milliers de devises)	Devise	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2022
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	EUR	500 000	0	(500 000)		0
Dettes principale	EUR	500 000	0	(500 000)		0
Intérêts courus	EUR	0	0	0		0
Autres emprunts obligataires	EUR	18 302 296	181 701	(613 824)		17 870 173
Dettes principale	EUR	18 113 472	0	(425 000)		17 688 472
Intérêts courus	EUR	188 824	181 701	(188 824)		181 701
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	EUR	56 132	504 762	(4 676)		556 218
Dettes principale	EUR	50 000	500 000	0		550 000
Intérêts courus emprunts	EUR	3 122	4 685	(3 122)		4 685
Comptes bancaires créditeurs	EUR	3 010	77	(1 554)		1 533
Emprunts et dettes financières divers	EUR	3 022 094	1 228 392	(408 116)	(13 909)	3 828 461
Dépôts et cautionnement	EUR	4 798	2 887	(2 607)		5 078
Autres emprunts						
Autres emprunts en EUR	EUR	543 207	0	0		543 207
Autres emprunts en GBP	GBP	222 200	0	0		222 200
TOTAL AUTRES EMPRUNTS CONTRE-VALORISÉ EN EUROS	EUR	807 643	0	0	(13 909)	793 734
Dettes rattachées sur autres emprunts	EUR	4 875	7 227	(4 875)		7 227
Bons à moyen terme négociables	EUR	0	0	0		0
Dettes rattachées sur bons à moyen terme négociables	EUR	0	0	0		0
Billets de trésorerie	EUR	250 000	0	(250 000)		0
Dettes rattachées sur billets de trésorerie	EUR	0	0	0		0
Dettes rattachées sur titres hybrides	EUR	19 777	19 777	(19 777)		19 777
Comptes courants filiales	EUR	1 903 109	1 185 352	(110 363)		2 978 098
Remontées de résultats filiales	EUR	31 892	13 149	(20 494)		24 547
TOTAL	EUR	21 880 522	1 914 855	(1 526 616)	(13 909)	22 254 852

La variation du poste « Emprunt obligataire convertible (ORNANE) » s'explique par le remboursement de l'ORNANE 2015 à échéance 2022 pour un montant de 500 M€.

La variation du poste « Autres emprunts obligataires » s'explique par le remboursement d'une souche obligataire à échéance 2022 pour un montant de 425 M€.

La variation du poste « Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit - Dette principale » concerne la mise en place de 3 emprunts bancaires pour un montant total de 500 M€.

Au 31 décembre 2022, le poste « Comptes courants filiales » est composé de financements consentis principalement par les filiales suivantes :

- Rodamco Europe Properties BV : 526 M€ ;
- Unibail-Rodamco Spain SL : 269 M€ ;
- Rodamco Sverige AB : 263 M€ ;
- SCI Propexpo : 232 M€ ;
- Financière 5 Malesherbes : 220 M€ ;
- Rodamco Europe Finance BV : 217 M€ ;
- Extension Villeneuve 2 : 126 M€ ;
- Unibail-Rodamco Polska Sp zoo : 115 M€ ; et
- Uni-Expos : 90 M€.

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET EMTN

Date d'émission (en date de valeur)	Taux	Encours au 31/12/2022 (M€)	Échéance
Novembre 2010	Taux fixe 4,17 %	41	Novembre 2030
Octobre 2011	Taux fixe 4,10 %	27	Octobre 2031
Novembre 2011	Taux fixe 4,05 %	20	Novembre 2031
Février 2013	Taux fixe 3,10 % sur un nominal de 700 millions de dollars de Hong Kong	69	Février 2025
Mars 2013	Taux fixe 3,28 % sur un nominal de 585 millions de dollars de Hong Kong	58	Mars 2025
Juin 2013	Taux fixe 2,5 %	467	Juin 2023
Octobre 2013	Taux fixe 3,9 % sur un nominal de 400 millions de Hong Kong dollars	38	Octobre 2025
Novembre 2013	Taux fixe 2 % sur un nominal de 135 millions de francs suisses	109	Novembre 2023
Février 2014	« Green Bond » Taux fixe 2,5 %	644	Février 2024
Mars 2014	Taux fixe 3,08 %	20	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,08 %	30	Avril 2034
Juin 2014	Taux fixe 2,5 %	600	Juin 2026
Avril 2015	Taux fixe 1,375 %	655	Avril 2030
Avril 2015	« Green Bond » Taux fixe 1,00 %	500	Mars 2025
Octobre 2015	Taux Euribor 3 mois + 0,81 %	50	Octobre 2024
Novembre 2015	Taux fixe 2,066 %	30	Novembre 2030
Novembre 2015	Taux fixe 3,095 % sur un nominal de 750 millions de dollars de Hong Kong	90	Novembre 2025
Décembre 2015	Taux fixe 2,1 % durant 3 ans puis coupons structurés liés au swap de/à maturité constante 10 ans avec un taux plancher de 0 % et un taux plafond de 3 %	70	Décembre 2030
Mars 2016	Taux fixe 1,375 %	500	Mars 2026
Mars 2016	Taux Euribor 6 mois avec un taux plancher de 0,95 % et un taux plafond de 3 %	20	Mars 2027
Avril 2016	Taux fixe 1,125 %	500	Avril 2027
Avril 2016	Taux fixe 2,0 %	500	Avril 2036
Novembre 2016	Taux fixe 0,875 %	500	Février 2025
Décembre 2016	Taux fixe 2,74 % sur un nominal de 500 millions de dollars de Hong Kong	61	Novembre 2026
Février 2017	Taux fixe 1,5 %	600	Février 2028
Mai 2017	Taux fixe 1,5 %	500	Mai 2029
Mai 2017	Taux fixe 2,0 %	500	Mai 2037
Mai 2018	Taux fixe 1,125 %	800	Septembre 2025
Mai 2018	Taux fixe 1,875 %	900	Janvier 2031
Mai 2018	Taux fixe 2,25 %	500	Mai 2038
Juin 2018	Coupons structurés liés au swap de/à maturité constante 15 ans	40	Juin 2033
Décembre 2018	Taux fixe 2,00 %	100	Décembre 2033
Février 2019	Taux fixe 1,75 %	750	Février 2034
Février 2019	Taux fixe 1,00 %	750	Février 2027
Juillet 2019	Taux fixe 1,75 %	500	Juillet 2049
Octobre 2019	Taux fixe 0,875 %	750	Mars 2032
Avril 2020	Taux fixe 2,625 %	800	Avril 2030
Avril 2020	Taux fixe 2,125 %	600	Avril 2025
Juin 2020	Taux fixe 2,0 %	750	Juin 2032
Décembre 2020	Taux fixe 0,625 %	1 000	Mai 2027
Décembre 2020	Taux fixe 1,375 %	1 000	Décembre 2031
Mai 2021	Taux fixe 0,75 %	650	Octobre 2028
Mai 2021	Taux fixe 1,375 %	600	Mai 2033
TOTAL		17 689	

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(K€)	À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Autres emprunts obligataires	757 987	6 779 186	10 333 000	17 870 173
Emprunts obligataires convertibles (ORNAME)	0	0	0	0
Intérêts courus	0	0	0	0
Emprunts obligataires	576 286	6 779 186	10 333 000	17 688 472
Intérêts courus	181 701	0	0	181 701
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	56 218	500 000	0	556 218
Emprunts bancaires	50 000	500 000	0	550 000
Intérêts courus sur emprunts bancaires	4 685	0	0	4 685
Comptes bancaires créditeurs	1 533	0	0	1 533
Emprunts et dettes financières divers	3 034 727	793 734	0	3 828 461
Dépôts et cautionnement	5 078	0	0	5 078
Autres emprunts	0	793 734	0	793 734
Dettes rattachées sur autres emprunts	7 227	0	0	7 227
Bons à moyen terme négociables	0	0	0	0
Dettes rattachées sur bon à moyen terme négociable	0	0	0	0
Billets de trésorerie	0	0	0	0
Dettes rattachées sur billet de trésorerie	0	0	0	0
Dettes rattachées sur titres hybrides	19 777	0	0	19 777
Comptes courants filiales	2 978 098	0	0	2 978 098
Remontées de résultats filiales	24 547	0	0	24 547
TOTAL	3 848 932	8 072 920	10 333 000	22 254 852

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES LIÉES AUX EMPRUNTS ET EMTN

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

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

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

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

NIVEAUX DES RATIOS/COVENANTS FINANCIERS APPLICABLES EN EUROPE AU GROUPE UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Ratios	Limite	31/12/2022	31/12/2021
Ratio d'endettement (LTV)	< 60 %	41,2 %	43,3 %
Ratio de couverture des intérêts (ICR)	> 2x	4,2x	3,3x
Ratio de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette	> 4 %	7,6 %	5,0 %

Ces *covenants* sont testés 2 fois par an sur la base des états financiers IFRS du Groupe. Au 31 décembre 2022 :

- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe autorisent un endettement jusqu'à 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse ;
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe imposent un ratio ICR supérieur à 2x au niveau Groupe ou de la société emprunteuse ; et
- 70 % des 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.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊTS

URW SE est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variable qui financent la politique d'investissement et maintiennent la liquidité financière suffisante. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la Société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie, et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, URW SE utilise des produits dérivés (principalement des *caps* et des *swaps*) pour couvrir le risque de taux d'intérêts. Elle centralise et gère elle-même l'ensemble des opérations traitées.

Au 31 décembre 2022, la dette financière nette s'élève à 16 571 M€ (hors comptes courants et hybrides). La dette financière nette nominale (hors comptes courants) s'élève à 16 378 M€. 83 % de cette dette est constitué de dettes émises à taux variable ou de dettes à taux fixe immédiatement transformées en taux variable. Cet encours est partiellement couvert par des opérations de *caps* et de *swaps* de taux.

RISQUE DE CONTREPARTIE

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

NOTE 16. AUTRES DETTES

(K€)	31/12/2022	31/12/2021
Fournisseurs et comptes rattachés	41 868	68 826
Personnel et organismes sociaux	8 147	4 801
État, autres collectivités	19 129	2 714
Dette sur immobilisations et comptes rattachés	53 090	62 677
Autres dettes	313 077	314 565
Sur activité immobilière et clients	106 947	127 820
Sur instruments dérivés et autres opérations financières	205 666	186 280
Autres dettes diverses	464	465
TOTAL	435 311	453 583

Le poste « Dette sur immobilisations et comptes rattachés » comprend les factures à recevoir sur les travaux du centre commercial Les Ateliers Gaîté et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 27,1 M€.

La variation du poste « Autres dettes sur activité immobilière et clients » s'explique principalement par le remboursement au cours de l'exercice, pour un montant de 22,9 M€, du solde du compte séquestre constitué lors de la vente de l'immeuble de bureaux « SHiFT » en 2021.

La variation du poste « Autres dettes sur instruments dérivés et autres opérations financières » s'explique essentiellement par les primes relatives aux *swaptions* mise en place en 2022 (+38,7 M€) et les étalements de l'exercice des frais et primes relatives à des *swaps* de taux d'intérêts et *swaptions* mis en place antérieurement à l'exercice (-19,8 M€).

NOTE 17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

K€	31/12/2022	31/12/2021
Activité immobilière	2 592	2 114
Intérêts sur billets de trésorerie précomptés	0	167
Étalement prime d'émission sur EMTN	0	477
Étalement prime d'émission sur Orname	0	1
Soulte sur dette Groupe	44	64
Commission de montage sur prêts filiales	44 370	41 145
TOTAL	47 006	43 968

L'augmentation du poste « Commission de montage sur prêts filiales » est due essentiellement à une commission à recevoir pour un total de 5,4 M€ suite à la signature d'un avenant à un contrat de prêt avec la société URW NV.

NOTE 18. ÉCART DE CONVERSION PASSIF

(K€)	31/12/2022	31/12/2021
Prêt filiales en CZK	32 826	25 348
Prêt filiales en DKK	190	190
Prêt filiales en PLN	0	115
Prêt filiales en SEK	0	5 068
Prêt filiales en USD	280 536	76 182
Dette Groupe en GBP	9 410	0
Dette Groupe en SEK	0	33
TOTAL	322 962	106 936

NOTE 19. CHARGES À PAYER

(K€)	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts et dettes financières divers	213 390	216 597
Clients et comptes rattachés	4 907	6 738
Fournisseurs et comptes rattachés	77 508	94 755
Personnel et comptes rattachés	5 084	2 482
Sécurité sociale et organismes sociaux	2 837	1 687
États et autres collectivités	12 586	930
Comptes courants filiales	988	76
Autres dettes	35 286	31 304
TOTAL	352 586	354 569

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

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

(K€)	Montant brut	Liquidité de l'actif Échéance	
		À un an ou plus	À plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Autres titres immobilisés	0	0	0
Prêts ⁽¹⁾	14 091 092	2 860 805	11 230 287
Autres	149	0	149
Créances de l'actif circulant			
Créances clients et comptes rattachés			
Clients douteux ou litigieux	10 285	10 285	0
Autres créances clients	78 400	46 303	32 097
Autres			
Personnel et comptes rattachés	4 149	4 149	0
État, autres collectivités	32 067	32 067	0
Groupe et associés	4 974 290	4 974 290	0
Produits à recevoir sur dérivés	94 950	94 950	0
Autres débiteurs divers	103 759	103 759	0
Différence d'évaluation sur dérivés	143 436	114 329	29 107
Charges constatées d'avance			
Frais généraux	245	245	0
TOTAL	19 532 822	8 241 182	11 291 640

(1) Prêts accordés en cours d'exercice.
Prêts remboursés en cours d'exercice.

1 089 085
1 335 970

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES

(K€)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif Échéance		
		À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires ⁽¹⁾	17 870 173	757 987	6 779 186	10 333 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	556 218	56 218	500 000	0
Emprunts et dettes financières divers ⁽¹⁾	3 828 461	3 034 726	793 735	0
Avances et acomptes reçus	9 049	9 049	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	41 868	41 868	0	0
Dettes fiscales et sociales				
Personnel et organismes sociaux	8 147	8 147	0	0
État, autres collectivités	19 129	19 129	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	53 090	53 090	0	0
Autres dettes	313 077	159 347	90 700	63 030
Produits constatés d'avance				
Activité immobilière	2 592	2 592	0	0
Intérêts sur billets de trésorerie précomptés	0	0	0	0
Étalement prime d'émission sur EMTN	0	0	0	0
Étalement prime d'émission sur ORNANE	0	0	0	0
Soulte sur dette Groupe	44	17	27	0
Commission de montage sur prêts filiales	44 370	4 805	8 758	30 807
TOTAL	22 746 218	4 146 975	8 172 406	10 426 837
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	500 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 175 000			

NOTE 21. PRODUITS D'EXPLOITATION

21.1. CHIFFRE D'AFFAIRES

(K€)	2022	2021
Activité immobilière	85 211	47 005
secteur « Bureaux & Autres »	37 498	2 597
secteur « Centres commerciaux »	41 666	37 504
secteur « Congrès & Expositions »	6 047	6 904
Autres refacturations	113 997	101 341
TOTAL	199 208	148 346

En 2021, le chiffre d'affaires relatif à l'hôtel Pullman Paris Montparnasse et à l'hôtel du Hilton Paris La Défense (CNIT) a été reclassé du secteur « Congrès & Expositions » au secteur « Bureaux & Autres » pour un montant total de 9,0 M€.

En 2021, le poste « secteur « Bureaux & Autres » » comprenait un montant négatif de 21,9 M€ correspondant à des étalements de franchises de loyers relatifs à l'immeuble de bureaux « SHiFT » cédé en

2021. La variation du poste « secteur « Bureaux & Autres » » s'explique également par l'augmentation de 13,3 M€ du chiffre d'affaires de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse mis en service en novembre 2021.

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

21.2. REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

(K€)	2022	2021
Reprises sur dépréciations	972	30 177
Reprises provisions litiges	0	0
Reprises dépréciations clients douteux	972	1 047
Reprises dépréciations immeubles	0	29 130
Charges refacturées et transfert de charges	19 350	15 886
TOTAL	20 322	46 063

En 2021, les reprises de provisions pour dépréciation d'immeubles concernaient l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen pour un montant de 14,8 M€ et le centre commercial Les Ateliers Gaîté et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 14,3 M€.

Les charges refacturées et transferts de charges 2022 se composent de :

- Refacturation de charges locatives pour 13,1 M€ ;
- Refacturation de taxes pour 3,0 M€ ;
- Refacturation de travaux pour 1,7 M€ ;
- Refacturation de frais marketing pour 1,2 M€ ; et
- Refacturation d'honoraires de gestion pour 0,1 M€.

21.3. AUTRES PRODUITS

(K€)	2022	2021
Droits d'entrée	185	362
Redevance <i>Speciality Leasing</i>	754	568
Autres produits	225	906
TOTAL	1 164	1 836

NOTE 22. CHARGES D'EXPLOITATION

22.1. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

(K€)	2022	2021
1- ÉQUIPEMENT, MATÉRIEL ET TRAVAUX	(812)	3 896
2- ACHATS NON STOCKÉS	506	279
3- SERVICES EXTÉRIEURS	15 117	12 505
Activité immobilière	13 145	10 540
Locations et charges locatives	10 565	8 816
Entretiens et réparations	2 397	1 588
Assurances	183	136
Frais généraux	1 972	1 965
Locations et charges locatives	(3)	110
Entretiens et réparations	8	16
Assurances	1 522	1 359
Divers	445	480
4- AUTRES SERVICES EXTERNES	102 548	117 448
Activité immobilière	2 820	3 037
Frais généraux	99 728	114 411
TOTAL	117 359	134 128

Le poste « Équipement, matériel et travaux » concerne les coûts de construction liés à la VEFA de l'immeuble d'habitation du projet Gaîté Montparnasse.

Le poste « Autres services externes - frais généraux » comprend notamment des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe. La variation de ce poste s'explique essentiellement par la reprise de provisions comptabilisées en 2021 sur divers projets pour un montant total de 14,1 M€.

22.2. IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS

(K€)	2022	2021
Impôts et taxes sur rémunérations	1 063	676
Taxes foncières et autres taxes récupérables	4 116	3 725
Autres impôts et taxes	1 461	552
TOTAL	6 640	4 953

22.3. FRAIS DE PERSONNEL

(K€)	2022	2021
Salaires et traitements	11 271	5 684
Charges sociales	3 775	2 970
TOTAL	15 046	8 654

22.4. DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR ACTIFS NON COURANTS ET CHARGES À RÉPARTIR

(K€)	2022	2021
Actifs corporels	51 011	39 877
Charges à répartir		
Frais sur emprunts	14 827	0
Frais sur titres hybrides	1 813	0
TOTAL	67 651	39 877

Depuis 2022, les amortissements des frais sur emprunts (y compris titres hybrides) sont comptabilisés en charges d'exploitation conformément au PCG (art. 944-48) et non plus en charges financières. En 2021, le montant des amortissements comptabilisé en charges financières s'élevait à 17,2 M€ (voir note 24.1).

22.5. DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS

(K€)	2022	2021
Actifs non courants	10 348	0
Actifs circulants	3 876	1 061
Risques et charges	2 326	814
TOTAL	16 550	1 875

Dépréciation sur actifs non courants : voir note 3.

Dépréciation sur risques et charges : voir note 14.

22.6. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

(K€)	2022	2021
Jetons de présence	825	772
Indemnités d'évictions et de résiliations versées	0	259
Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple	4 069	2 864
TOTAL	4 894	3 895

NOTE 23. PRODUITS FINANCIERS

23.1. PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATION

(K€)	2022	2021
Remontées de résultat filiales	356 407	16 141
Dividendes	460 211	300 423
Autres	2 340	2 688
TOTAL	818 958	319 252

Les remontées de résultat des sociétés transparentes concernent principalement Financière 5 Malesherbes pour un montant de 272,1 M€ (dont 267,9 M€ au titre de la cession des parts de la société CC Francilia) et Maltese pour un montant de 77,9 M€ (dont 76,4 M€ au titre de la cession de l'actif Carré Sénart Shopping Parc).

Seuls les profits comptables des sociétés filiales transparentes pour lesquelles une clause de remontée automatique du résultat est prévue dans les statuts sont comptabilisés dès le 31 décembre de l'année. Si la société filiale réalise des pertes, quelle que soit la clause statutaire de prise en compte du résultat, cette perte est appréhendée dès la clôture

de l'exercice et comptabilisée en charges financières dans le poste « Intérêts et charges assimilées » (voir note 24.2).

Les principales distributions perçues en 2022 au titre du résultat 2021 sont :

- Uni-Commerces : 338 M€ (168 M€ en 2021) ;
- Rodamco France : 55 M€ (81 M€ en 2021) ;
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 39 M€ (34 M€ en 2021) ;
- Uniwater : 19 M€ (0 M€ en 2021) ; et
- Unibail-Rodamco Steam SL : 3 M€ (7 M€ en 2021).

23.2. PRODUITS DES AUTRES VALEURS MOBILIÈRES ET CRÉANCES DE L'ACTIF NON COURANT

(K€)	2022	2021
Produits des prêts aux filiales	355 665	266 711
TOTAL	355 665	266 711

En 2022, les filiales contributrices sont principalement Westfield America LP pour 61 M€, URW America Inc. pour 57 M€, Unibail-Rodamco Polska Sp zoo pour 27 M€, URW NV pour 21 M€, Wood Sp zoo pour 21 M€, R.E. France Financing pour 18 M€, Rodamco Retail Deutschland BV pour 16 M€ et Unibail-Rodamco Retail Spain SL pour 13 M€.

La variation du poste « Produits des prêts aux filiales » est principalement due à la hausse des produits sur prêts à taux variable, elle-même induite par la hausse des taux variables au cours du second semestre 2022.

23.3. AUTRES INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS

(K€)	2022	2021
Agios bancaires	2 741	199
Intérêts sur comptes courants filiales	23 006	24 512
Produits sur caps, floors et swaps	299 813	299 914
Étalement commission sur prêts filiales	5 440	5 157
Étalement prime sur emprunt obligataire convertible	1	371
Intérêts sur valeurs mobilières	7 190	(1 273)
Autres produits financiers	567	21
Produits financiers sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP »)	89	0
TOTAL	338 847	328 901

La variation du poste « Intérêts sur valeurs mobilières » s'explique par la hausse des intérêts sur dépôts ou comptes à terme liée à la hausse des taux de rémunération devenus fortement positifs au second semestre 2022.

Le poste « Produits sur caps, floors et swaps » comprend en 2022 des intérêts pour un montant total de 273,3 M€.

Depuis 2022, le résultat provenant d'opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP ») est comptabilisé en résultat financier et non plus en résultat exceptionnel afin de se conformer au PCG (art. 745-4). En 2021, le résultat provenant d'opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP ») comptabilisé en résultat exceptionnel s'élevait à 96,5 M€ (voir note 25).

23.4. REPRISES SUR DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

(K€)	2022	2021
Reprise provision sur titres de participation	9 888	891 534
Reprises sur provisions écarts de change	8 963	215 658
Reprise provision sur compte courant	0	1 896
Reprise provision risque sur filiales	266	281
TOTAL	19 117	1 109 369

En 2022, la Société a enregistré une reprise de provision sur les titres des filiales suivantes :

- Westfield Corporation Limited pour 4,2 M€ ;
- Beg Investissements pour 3,0 M€ ; et
- Proyectos Kansar III SL pour 2,7 M€.

En 2022, des reprises de provisions pour écart de conversion actif ont été enregistrées suite à la baisse de la livre sterling et à la hausse du dollar américain.

23.5. DIFFÉRENCES POSITIVES DE CHANGE

(K€)	2022	2021
Gain de change USD	33 778	16 874
Gain de change SEK	4 473	1 188
Gain de change GBP	3 782	4 201
Gain de change CZK	3 765	282
Gain de change PLN	387	701
Gain de change DKK	11	7
Gain de change autres	9	2
TOTAL	46 205	23 255

NOTE 24. CHARGES FINANCIÈRES

24.1. DOTATIONS FINANCIÈRES AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

(K€)	2022	2021
Amortissements		
Prime d'émission emprunts obligataires	12 420	12 499
Provisions pour risques		
Risque de change sur prêt	67 971	30 206
Risque filiale	5 187	20 487
Dépréciations et provisions		
Sur titres de participation (dont malis)	513 455	593 596
Sur créances rattachées à des participations	39 192	217 439
Sur compte courant	0	0
Sur actions propres	0	0
Charges à répartir		
Frais sur emprunts	0	14 505
Frais sur emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	0	863
Frais sur titres hybrides	0	1 856
TOTAL	638 225	891 451

Depuis 2022, les amortissements des frais sur emprunts (y compris titres hybrides) sont comptabilisés en charges d'exploitation conformément au PCG (art. 944-48) et non plus en charges financières. En 2022, le montant des amortissements comptabilisés en charges d'exploitation s'élève à 16,6 M€ (voir note 22.4).

En 2022, des provisions ont été enregistrées sur les titres de participations ainsi que les créances rattachées à ces titres (voir note 4).

24.2. INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉS

(K€)	2022	2021
Agios bancaires	5 560	207
Commission sur caution et crédits confirmés	17 098	14 693
Intérêts sur emprunts	15 642	10 130
Intérêts sur titre de créance négociable	(537)	(2 856)
Intérêts sur emprunts obligataires	293 445	298 743
Intérêts sur comptes courants	1 120	314
Intérêts sur obligations remboursables en actions	0	0
Intérêts sur titres hybrides	48 125	48 125
Charges sur <i>caps</i> , <i>floors</i> et <i>swaps</i>	408 325	381 402
Prime de remboursement sur rachat d'emprunt obligataire	0	4 416
Autres charges financières	0	0
Charges financières sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP »)	255	0
Remontées de résultat filiales	24 148	31 846
TOTAL	813 181	787 020

Le poste « Charges sur *caps*, *floors* et *swaps* » comprend l'étalement relatif à l'exercice 2022 des soultes liées aux restructurations de *swaps* de couverture intervenues lors des exercices précédents pour un montant de 204,3 M€, des étalements de primes de *caps* pour un montant de 36,5 M€ et des intérêts pour un montant de 167,5 M€.

Depuis 2022, le résultat provenant d'opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP ») est comptabilisé en résultat financier et non plus en résultat exceptionnel afin de se conformer au PCG (art. 745-4). En 2021, le résultat provenant d'opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP ») comptabilisé en résultat exceptionnel s'élevait à 96,5 M€ (voir note 25).

24.3. DIFFÉRENCES NÉGATIVES DE CHANGE

(K€)	2022	2021
Perte de change USD	14 706	4 637
Perte de change GBP	6 325	1 611
Perte de change SEK	2 852	2 035
Perte de change CZK	882	246
Perte de change PLN	387	18 252
Perte de change autres	36	3
Perte de change DKK	11	13
TOTAL	25 199	26 797

NOTE 25. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(K€)	2022	2021
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	(175)	338 501
Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	159	(682 119)
Plus et moins-values sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP »)	0	96 482
Provisions réglementées	(5 807)	(5 806)
Autres produits et charges exceptionnels	11 986	608
TOTAL	6 163	(252 334)

En 2021, le poste « Plus et moins-values de cession sur actifs corporels » comprenait principalement :

- Le résultat de la cession de l'immeuble de bureaux « SHiFT » pour 334,4 M€ ; et
- Le résultat de la cession de l'immeuble « Le Blériot » pour 4,1 M€.

Au 31 décembre 2021, le poste « Plus et moins-values sur cession sur d'actifs financiers » comprenait :

- La perte provenant du rachat par Westfield Corporation de ses titres pour 940,4 M€ ;
- Le résultat de la cession des titres de la SCI Sept Adenauer pour 211,2 M€ ; et
- Le résultat de la cession de 51 % des titres de Le Sextant pour 44,8 M€.

En 2021, le poste « Plus et moins-values sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (TUP) » comprenait essentiellement :

- Le résultat de « TUP » de la société Village 3 Défense pour 38,4 M€ ;
- Le résultat de « TUP » de la société Village 4 Défense pour 36,9 M€ ; et
- Le résultat de « TUP » de la société Village 6 Défense pour 21,2 M€.

Depuis 2022, le résultat provenant d'opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP ») est comptabilisé en résultat financier (voir les notes 23.3 et 24.2) et non plus en résultat exceptionnel afin de se conformer au PCG (art. 745-4).

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

Le poste « Autres produits et charges exceptionnels » comprend des reprises de provisions liées à des projets abandonnés.

NOTE 26. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

(K€)	2022	2021
Impôt sur les bénéfices	8 729	(525)
TOTAL	8 729	(525)

En 2021, le montant négatif d'impôt correspond essentiellement au crédit d'impôt attendu de l'administration fiscale française relatif aux avoirs COVID-19 de loyers consentis aux locataires.

En 2022, le montant d'impôt sur les bénéfices est principalement dû à des gains de change latents sur des prêts libellés en dollars US.

NOTE 27. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

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

Poste du bilan concerné	Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Solde au bilan avec la partie liée (K€)	Nature de la transaction
ACTIF				
Autres créances				
	3BORDERS	maison-mère ultime	5 681	compte courant non rémunéré
	BURES-PALaiseau	maison-mère ultime	1 158	compte courant non rémunéré
	CNIT DEVELOPPEMENT	maison-mère ultime	88 077	compte courant non rémunéré
	GAÎTE PARKINGS	maison-mère ultime	17 040	compte courant non rémunéré
	GALILÉE-DÉFENSE	maison-mère ultime	116 004	compte courant non rémunéré
	MARCEAU BUSSY SUD	maison-mère ultime	6 242	compte courant non rémunéré
	MONTHÉRON	maison-mère ultime	1 748	compte courant non rémunéré
	NOTILIUS	maison-mère ultime	581	compte courant non rémunéré
	SCI BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS	maison-mère ultime	10 579	compte courant non rémunéré
	UR VERSAILLES CHANTIERS	maison-mère ultime	42 989	compte courant non rémunéré
	VILLAGE 8 DÉFENSE	maison-mère ultime	2 722	compte courant non rémunéré
PASSIF				
Emprunts et dettes financières divers				
	FINANCIÈRE 5 MALESHERBES	maison-mère ultime	220 152	compte courant non rémunéré
	GAÎTE BUREAUX	maison-mère ultime	5 618	compte courant non rémunéré
	MALTESE	maison-mère ultime	77 354	compte courant non rémunéré
	TOUR TRIANGLE	maison-mère ultime	44 676	compte courant non rémunéré
	TRINITY DÉFENSE	maison-mère ultime	130	compte courant non rémunéré

NOTE 28. ENGAGEMENTS HORS BILAN

28.1. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

Les emprunts à taux variable ou variabilisé par des micro-swaps contractés par URW SE sont couverts par des contrats de swaps de taux et de caps.

Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers s'élève à -452 M€ et n'est pas provisionnée dans les comptes, car il s'agit d'instruments de couverture.

La répartition de cette juste valeur nette par type d'instrument est présentée dans le tableau ci-dessous.

(K€)	31/12/2022		31/12/2021	
	Notionnel par type d'instrument équivalent €	Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument) équivalent €	Notionnel par type d'instrument équivalent €	Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument) équivalent €
Instruments dérivés de taux hors-groupe				
Caps EUR	15 400 000	82 288	17 000 000	3 599
Caps GBP	0	0	800 000	0
Collars EUR	8 000 000	177 464	0	0
Swaps EUR	35 717 469	(690 037)	17 265 000	34 933
Swaps USD	2 906 432	94 150	2 737 065	(386 377)
Receveur swaptions EUR	15 500 000	(74 065)	12 500 000	(370 708)
Swaps de devises	424 713	46 023	424 714	54 801
Instruments dérivés de taux intra-groupe				
Swaps USD	2 812 676	(111 164)	2 524 403	(419 117)
Swaps de devises	323 750	23 293	340 000	34 848
TOTAL	81 085 040	(452 048)	53 591 182	(1 048 021)

Les charges et produits relatifs à ces instruments financiers sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat (voir notes 23.3 et 24.2). La répartition de ces charges et produits hors étalements de primes et de soultes est présentée dans le tableau ci-dessous.

(K€)	2022		2021	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Instruments dérivés de taux hors-groupe				
Caps	29 944	(6 438)	0	0
Swaps	160 060	(95 203)	179 155	(87 855)
Receveur swaptions	0	0	0	0
Swaps de devises	14 365	(3 812)	13 271	(1 471)
Instruments dérivés de taux intra-groupe				
Swaps	57 625	(45 195)	62 081	(36 605)
Swaps de devises	11 300	(16 903)	11 305	(17 148)
TOTAL	273 294	(167 551)	265 812	(143 079)

28.2. AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

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

(K€)	2022		2021	
	(en devises)	(€)	(en devises)	(€)
Autres engagements reçus				
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en EUR		6 666 667		6 907 500
Garanties reçues en EUR		26 547 402		27 544 414
Garanties reçues en CHF	135 000	137 098	135 000	130 675
Garanties reçues en HKD	2 935 000	352 921	2 935 000	332 265
TOTAL		33 704 088		34 914 854
Autres engagements donnés				
Accords de refinancement donnés, non utilisés en EUR		148 116		521 870
Accords de refinancement donnés, non utilisés en GBP	0	0	120 000	142 810
Accords de refinancement donnés, non utilisés en PLN	8 385	1 791	12 385	2 694
Accords de refinancement donnés, non utilisés en USD	273 878	256 777	145 450	158 926
Engagement travaux hors taxes restant à réaliser		20 336		21 823
Garanties données en EUR		912 376		1 730 432
Garanties données en GBP	800 000	901 988	1 550 000	1 844 623
Garanties données en SEK	0	0	2 416 670	235 766
Garanties données en USD	7 200 000	6 750 422	4 500 000	3 973 159
TOTAL		8 991 806		8 632 103

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

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

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

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

Plan		Période d'exercice ⁽¹⁾	Prix de souscription ajusté (€) ⁽²⁾	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options ⁽²⁾	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles ⁽³⁾
	2015	du 04/03/2019 au 03/03/2022	256,81	615 860	-	615 860	-	-
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	-	207 201	1 913	402 494
	2017	du 08/03/2021 au 07/03/2024	218,47	611 611	-	179 791	-	431 820
Plan 2018 (n° 9)	2018	du 06/03/2022 au 05/03/2025	190,09	630 135	-	171 972	-	458 163
Plan 2019 (n° 10)	2019	du 20/03/2022 au 19/03/2026	144,55	748 372	-	195 872	-	552 500
Plan 2020 (n° 11)	2020	du 22/03/2023 au 21/03/2027	92,03	885 291	-	231 793	-	653 498
Plan 2021 (n° 12)	2021	du 19/05/2024 au 18/05/2029	69,41	950 295	-	136 628	-	813 667
Plan 2022 (n° 13)	2022	du 09/03/2025 au 08/03/2030	66,68	1 217 386	-	105 581	-	1 111 805
Total				6 277 783	-	1 851 923	1 913	4 423 947

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

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

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

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

Point de départ de la période d'acquisition ⁽¹⁾	Nombre d'actions de performance attribuées	Nombre cumulé d'actions de performance annulées	Nombre cumulé d'actions de performance acquises	Nombre d'actions potentielles ⁽²⁾
Mars 2020	489 440	127 896	-	361 544
Mai 2021	371 846	53 693	-	318 153
Mars 2022	808 872	56 635	-	752 237
Total	1 670 158	238 224	0	1 431 934

(1) Les bénéficiaires sont soumis :

- soit à une période d'acquisition minimale de 3 ans, au terme de laquelle les actions doivent être conservées pendant au moins 2 ans (bénéficiaires : résidents fiscaux français) ;

- soit à une période d'acquisition minimale de 4 ans sans période de conservation (bénéficiaires : non-résidents fiscaux français).

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

NOTE 30. AUTRES INFORMATIONS

30.1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

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

Au 31 décembre 2022, 4 029 552 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Il n'y a aucun titre nanti inscrit au nominatif pur.

30.3. RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE

(En k€) Versée en :	2022 ⁽¹⁾	2021 ⁽¹⁾
Revenu fixe	3 350	3 249
Prime variable	4 457	1 573
Autres avantages ⁽²⁾	1 120	799
TOTAL	8 927	5 621

(1) Correspond à la rémunération des membres du Directoire (c.-à-d. 5 membres).

(2) Régimes de contribution supplémentaire, véhicules de fonction et autres avantages supplémentaires.

En 2022, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 234 500 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance et 155 810 Actions de Performance.

Au titre des performances 2022, les membres du Directoire recevront en 2023 une rémunération variable annuelle de 4 167 K€, après approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

30.4. RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de Surveillance s'élève à 824 678 euros pour l'année 2022.

30.5. EFFECTIF 2022

L'effectif moyen sur l'année 2022 est d'une personne. Au 31 décembre 2022, l'effectif est d'une personne.

30.6. OPÉRATIONS CONCLUES AVEC DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE OU DU DIRECTOIRE

Néant.