

# 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 2023

**Deloitte & Associés**  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La-Défense

S.A.S. au capital de 2 188 160 €  
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

**KPMG S.A.**  
Tour Eqho  
2 Avenue Gambetta  
92400 Courbevoie

S.A. au capital de 5 497 100 €  
775 726 417 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 2023

---

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 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 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.821-53 et R.821-180 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 2023, Unibail-Rodamco-Westfield SE détient des titres de participation et des créances rattachées dont la valeur brute s'élève à 20 114 millions d'euros et 13 814 millions d'euros, respectivement dépréciés à hauteur de 6 132 millions d'euros et 747 millions d'euros, dont 891 millions d'euros au titre de l'exercice 2023 (400 millions d'euros afférents aux titres de participation et 490 millions d'euros afférents aux créances rattachées). La valeur nette des titres de participation et des créances rattachées représente 73 % 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 contrôlé 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 le groupe ;
- évaluer la compétence des experts immobiliers, y compris leur qualification, leur expérience ainsi que leur indépendance ;
- assister à des réunions avec les experts immobiliers en présence de nos spécialistes en évaluation, au cours desquelles nous avons apprécié la valorisation des actifs et les paramètres clés retenus ;

- apprécier la pertinence des 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 la pertinence des 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 contrôlé le correct calcul des dépréciations des titres de participation et des créances rattachées comptabilisées sur ces bases.

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

De plus, nous avons apprécié 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 2023, la dette financière d'Unibail-Rodamco-Westfield SE s'élève à 22 992 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 2023, 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 testé un échantillon représentatif de contrats d'emprunt afin de prendre connaissance de leurs termes et conditions. Nous avons ainsi contrôlé les caractéristiques de ces emprunts et leurs impacts dans les comptes annuels. 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 inspecté 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 contrôlé le calcul des ratios financiers.
- De plus, nous avons apprécié le caractère approprié des informations données dans les notes de l'annexe aux comptes annuels en ce qui concerne la dette financière, les instruments financiers dérivés et les ratios financiers.

#### **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 de la traduction en anglais, arrêtée par le directoire, des comptes annuels destinée à être incluse 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 de la traduction en anglais des comptes annuels destinée à être incluse 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 la traduction en anglais des comptes annuels qui sera effectivement incluse par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspond à celle sur laquelle 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 11 mai 2023 pour le cabinet KPMG S.A.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Deloitte & Associés était dans la dix-neuvième année de sa mission sans interruption, dont deux depuis les évolutions intervenues au cours de l'exercice 2021 dans la structure du capital et la gouvernance de la société, et le cabinet KPMG SA dans la première 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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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 18 mars 2024

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

KPMG S.A.

 

Emmanuel Gadret

Sylvain Durafour



Régis Chemouny

## 5. 5.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2023

**5.3 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2023****5.3.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023****ACTIF**

(K€)	Notes	Brut 31/12/2023	Amortissements- Dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
<b>Actifs incorporels</b>	<b>3</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs corporels</b>	<b>3</b>	<b>1 667 628</b>	<b>561 182</b>	<b>1 106 446</b>	<b>1 195 932</b>
<b>Actifs financiers</b>		<b>33 928 172</b>	<b>6 878 401</b>	<b>27 049 771</b>	<b>27 445 536</b>
Participations	4	20 114 080	6 131 564	13 982 516	13 610 927
Prêts	5	13 813 943	746 837	13 067 106	13 834 460
Autres actifs financiers	5	149		149	149
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>35 596 085</b>	<b>7 439 868</b>	<b>28 156 217</b>	<b>28 641 468</b>
<b>Stocks</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>1 171</b>
<b>Avances et acomptes</b>		<b>1 229</b>		<b>1 229</b>	<b>3 751</b>
<b>Créances</b>	<b>6</b>	<b>3 741 474</b>	<b>11 489</b>	<b>3 729 985</b>	<b>5 435 917</b>
Clients et comptes rattachés		82 868	11 339	71 529	83 416
Autres créances		3 570 014	150	3 569 864	5 209 065
Différence d'évaluation sur dérivés		88 592		88 592	143 436
<b>Trésorerie et instruments financiers</b>	<b>7</b>	<b>5 094 613</b>		<b>5 094 613</b>	<b>2 907 316</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>8</b>	<b>56</b>		<b>56</b>	<b>245</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>		<b>8 837 372</b>	<b>11 489</b>	<b>8 825 883</b>	<b>8 348 400</b>
Charges à répartir et primes d'émission sur emprunts obligataires	9	164 170		164 170	155 781
Écart de conversion actif	10	138 064		138 064	186 837
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>44 735 691</b>	<b>7 451 357</b>	<b>37 284 334</b>	<b>37 332 486</b>

**PASSIF**

(K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
<b>Capitaux propres</b>	<b>12</b>	<b>11 458 616</b>	<b>12 036 404</b>
Capital social		695 207	693 835
Primes d'émission, de fusion, d'apport		13 491 086	13 487 349
Réserve légale		69 144	69 144
Autres réserves		100 679	100 679
Report à nouveau		(2 341 155)	(2 431 149)
Résultat de l'exercice		(585 411)	89 994
Provisions réglementées		29 066	26 552
<b>Autres fonds propres</b>	<b>13</b>	<b>1 844 800</b>	<b>2 000 000</b>
Titres hybrides		1 844 800	2 000 000
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>14</b>	<b>185 239</b>	<b>226 902</b>
<b>Dettes</b>		<b>23 613 557</b>	<b>22 746 218</b>
Autres emprunts obligataires	15	18 039 207	17 870 173
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15	945 617	556 218
Emprunts et dettes financières divers	15	4 007 140	3 828 461
Avances et acomptes reçus		6 181	9 049
Autres dettes	16	557 699	435 311
Produits constatés d'avance	17	57 713	47 006
<b>Écart de conversion passif</b>	<b>18</b>	<b>182 122</b>	<b>322 962</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>37 284 334</b>	<b>37 332 486</b>

**5.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023**

(K€)	Notes	2023	2022
Chiffre d'affaires		200 045	199 208
Production stockée		(1 171)	(2 180)
Reprises sur amortissements, dépréciations et transferts de charges		27 992	20 322
Autres produits		13 706	1 164
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>21</b>	<b>240 572</b>	<b>218 514</b>
Autres achats et charges externes		145 307	117 359
Impôts, taxes et versements assimilés		6 981	6 640
Salaires et traitements		9 777	11 271
Charges sociales		4 149	3 775
Dotations d'exploitation aux amortissements sur actifs non courants		74 804	67 650
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actifs non courants		60 928	10 348
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		7 787	3 876
Dotations d'exploitation aux provisions		19	2 326
Autres charges d'exploitation		13 047	4 894
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>22</b>	<b>322 799</b>	<b>228 139</b>
<b>1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>(82 227)</b>	<b>(9 625)</b>
Produits financiers de participations		373 705	818 958
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant		568 665	355 665
Autres intérêts et produits assimilés		740 860	338 847
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		112 559	19 117
Différences positives de change		88 433	46 205
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>23</b>	<b>1 884 222</b>	<b>1 578 792</b>
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		962 491	638 225
Intérêts et charges assimilées		1 270 577	813 181
Différences négatives de change		146 251	25 199
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
<b>Total des charges financières</b>	<b>24</b>	<b>2 379 319</b>	<b>1 476 605</b>
<b>2 – RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>(495 097)</b>	<b>102 187</b>
<b>3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>(577 324)</b>	<b>92 562</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1	19
Produits exceptionnels sur opérations en capital		525	29
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		340	230
<b>Total des produits exceptionnels</b>		<b>866</b>	<b>278</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1	(11 979)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		83	216
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		8 867	5 878
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		<b>8 951</b>	<b>(5 885)</b>
<b>4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>25</b>	<b>(8 085)</b>	<b>6 163</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		3	2
Impôts sur les bénéfices	26	(1)	8 729
<b>Total des produits</b>		<b>2 125 660</b>	<b>1 797 584</b>
<b>Total des charges</b>		<b>2 711 071</b>	<b>1 707 590</b>
<b>5 – RÉSULTAT NET</b>		<b>(585 411)</b>	<b>89 994</b>

## 5. 5.3. Comptes sociaux au 31 décembre 2023

## 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	672 656	433 790	1 106 446
Actifs financiers	19 012 867	8 036 904	27 049 771
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>19 685 523</b>	<b>8 470 694</b>	<b>28 156 217</b>
Stocks	0	0	0
Avances et acomptes	1 229	0	1 229
Créances	2 116 466	1 613 519	3 729 985
Trésorerie	5 091 712	2 901	5 094 613
Charges constatées d'avance	0	56	56
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>7 209 407</b>	<b>1 616 476</b>	<b>8 825 883</b>
Charges à répartir	164 170	0	164 170
Écart de conversion actif	138 064	0	138 064
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>27 197 164</b>	<b>10 087 170</b>	<b>37 284 334</b>

## PASSIF

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Capitaux propres	11 884 054	(425 438)	11 458 616
Autres fonds propres	1 844 800	0	1 844 800
Provisions	185 239	0	185 239
Dettes	22 886 599	726 958	23 613 557
Écart de conversion passif	182 122	0	182 122
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>36 982 814</b>	<b>301 520</b>	<b>37 284 334</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

(K€)	France	Établissement stable néerlandais	Total
Total des produits d'exploitation	210 265	30 307	240 572
Total des charges d'exploitation	286 105	36 694	322 799
<b>1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(75 840)</b>	<b>(6 387)</b>	<b>(82 227)</b>
Total des produits financiers	1 875 548	8 674	1 884 222
Total des charges financières	1 951 727	427 592	2 379 319
<b>2 – RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(76 179)</b>	<b>(418 918)</b>	<b>(495 097)</b>
<b>3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(152 019)</b>	<b>(425 305)</b>	<b>(577 324)</b>
Total des produits exceptionnels	866	0	866
Total des charges exceptionnelles	8 818	133	8 951
<b>4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(7 952)</b>	<b>(133)</b>	<b>(8 085)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	3	0	3
Impôts sur les sociétés	(1)	0	(1)
Total des produits	2 086 679	38 981	2 125 660
Total des charges	2 246 652	464 419	2 711 071
<b>5 – RÉSULTAT NET</b>	<b>(159 973)</b>	<b>(425 438)</b>	<b>(585 411)</b>

## 5.4 NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

<b>NOTE 1.</b>	<b>ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS</b>	<b>426</b>	<b>NOTE 16.</b>	<b>AUTRES DETTES</b>	<b>442</b>
<b>NOTE 2.</b>	<b>RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES</b>	<b>426</b>	<b>NOTE 17.</b>	<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>442</b>
<b>NOTE 3.</b>	<b>ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS</b>	<b>431</b>	<b>NOTE 18.</b>	<b>ÉCART DE CONVERSION PASSIF</b>	<b>442</b>
<b>NOTE 4.</b>	<b>ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>432</b>	<b>NOTE 19.</b>	<b>CHARGES À PAYER</b>	<b>443</b>
<b>NOTE 5.</b>	<b>PRÊTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>434</b>	<b>NOTE 20.</b>	<b>ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>443</b>
<b>NOTE 6.</b>	<b>CRÉANCES</b>	<b>435</b>	<b>NOTE 21.</b>	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>444</b>
<b>NOTE 7.</b>	<b>TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>435</b>	<b>NOTE 22.</b>	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>445</b>
<b>NOTE 8.</b>	<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>436</b>	<b>NOTE 23.</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>447</b>
<b>NOTE 9.</b>	<b>CHARGE À RÉPARTIR</b>	<b>436</b>	<b>NOTE 24.</b>	<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>448</b>
<b>NOTE 10.</b>	<b>ÉCART DE CONVERSION ACTIF</b>	<b>436</b>	<b>NOTE 25.</b>	<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>450</b>
<b>NOTE 11.</b>	<b>PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>436</b>	<b>NOTE 26.</b>	<b>IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS</b>	<b>450</b>
<b>NOTE 12.</b>	<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>437</b>	<b>NOTE 27.</b>	<b>ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES</b>	<b>451</b>
<b>NOTE 13.</b>	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>438</b>	<b>NOTE 28.</b>	<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>	<b>451</b>
<b>NOTE 14.</b>	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>438</b>	<b>NOTE 29.</b>	<b>OPTIONS ET ACTIONS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL</b>	<b>454</b>
<b>NOTE 15.</b>	<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>439</b>	<b>NOTE 30.</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>455</b>

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

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 pour le régime SIIC à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2003. URW SE a un établissement stable situé aux Pays-Bas depuis 2007.

## NOTE 1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

- Néant.

### ACTIVITÉ DE HOLDING

- Le 25 mai 2023, la filiale d'URW SE, UR Versailles Chantiers, a cédé son actif pour un prix de vente de 94,8 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 UR Versailles Chantiers (voir note 23.1).
- À la suite de la baisse des valeurs des actifs immobiliers 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 2023, URW SE a remboursé 467 M€ d'obligations émises sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) et arrivant à échéance en juin 2023. URW SE a également émis un emprunt obligataire sous le programme EMTN en décembre 2023 pour un montant de 750 M€. Par ailleurs, URW SE a souscrit 4 emprunts bancaires à moyen terme pour un montant total de 450 M€ à taux variable Euribor 3 mois plus une marge de 1,10 % à 1,45 %.

#### ÉMISSION D'INSTRUMENTS HYBRIDES

En 2023, URW SE a lancé une offre d'échange au pair sur ses obligations hybrides PerpNC23 d'un montant de 1,25 milliard d'euros (« anciennes obligations ») contre une combinaison de (i) nouvelles obligations hybrides Perp-NC28 libellées en euros et assorties d'un coupon de 7,25 % (« nouvelles obligations ») et (ii) un montant en espèces.

L'offre d'échange a été réalisée avec succès le 26 juin 2023 avec un taux de participation de 92 %, avec les impacts comptables suivants :

- 1,15 Md€ d'Anciennes Obligations valablement soumises à l'échange et annulées à la Date de Règlement le 3 juillet 2023 ;
- 995 M€ de nouvelles obligations émises à la date de règlement ; et
- 155 M€ de liquidités payées à la date de règlement.

En conséquence, le portefeuille hybride global du Groupe a été ramené à 1 845 millions d'euros (ce qui correspond à une réduction de 7,76 %). Les émissions des instruments hybrides sont comptabilisées en « Autres fonds propres » (voir note 13) et les intérêts s'y rapportant en « Intérêts et charges assimilées » (voir note 24.2).

## RESTRUCTURATION DES DÉRIVÉS

Unibail-Rodamco-Westfield SE a également restructuré son portefeuille de produits dérivés au cours de 2023.

La restructuration a principalement consisté à :

- Résilier 3,0 Mds€ de *swaps* de couverture démarrant en janvier 2028 à échéance janvier 2043 contre la réception d'une soulte de 39,2 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés et autres opérations financières » (voir note 16) ;
- Résilier 2,2 Mds\$ de *swaps* externes à échéance juillet 2048 contre la réception d'une soulte de 89,7 M€ comptabilisée en compte de résultat dans le poste « Produits sur *caps*, *floors* et *swaps* » (voir note 23.3) et résilier dans le même temps, les 2,2 Mds\$ de *swaps* internes mirrorant les *swaps* précédents contre le paiement d'une soulte de 113,0 M€ comptabilisée en compte de résultat dans le poste « Charges sur *caps*, *floors* et *swaps* » (voir note 24.2) ;
- Résilier 750 M€ de *swaps* de couverture à échéance avril 2026 contre le paiement d'une soulte de 50,3 M€ comptabilisée à l'actif du bilan dans le poste « Différence d'évaluation sur dérivés » (voir note 6) et mettre en place 750 M€ de *swaps* démarrant en janvier 2024 et à échéance avril 2026, contre la réception d'une soulte de 36,2 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés » (voir note 16) ;
- Résilier 1,3 Mds€ de *swaps* de couverture à échéance 2025 contre le paiement d'une soulte de 50,6 M€ comptabilisée à l'actif du bilan dans le poste « Différence d'évaluation sur dérivés » (voir note 6) ainsi que 302 M€ de *swaps* devenus non couvrant contre le paiement d'une soulte de 28,3 M€ comptabilisée en compte de résultat dans le poste « Charges sur *caps*, *floors* et *swaps* » (voir note 24.2) ;
- Mettre en place 5,4 Md€ de *swaps* couvrant l'année 2025, 5,3 Md€ de *swaps* couvrant l'année 2026 et 3,3 Md€ de *swaps* couvrant l'année 2027 contre le paiement d'une soulte de 145,5 M€ comptabilisée à l'actif du bilan dans le compte « Instruments de trésorerie » (voir note 7) ; et
- Vendre 4 Mds€ de *swaptions* couvrant les exercices allant de 2027 à 2034 contre la réception d'une prime de 67,9 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 Code de commerce, du Plan Comptable Général en vigueur (règlement ANC 2014-03 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite), aux dispositions de la législation française et aux principes généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de prudence et d'indépendance des exercices 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.

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

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 Gaité 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 de l'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 ou ajustée que lorsque l'indice montrant que l'actif avait pu perdre de la valeur a disparu ou diminué.

### 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'acquérir.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

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'intérêt, hausse des coûts de l'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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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'État 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, telles 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 AUTRES FONDS PROPRES

Les titres subordonnés à durée indéterminée dont le remboursement se fait au gré de l'émetteur ont été classés en autres fonds propres (voir note 1.3).

### 2.3.8 FRAIS ET PRIMES 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 comptes bancaires en devises et assimilés sont convertis au cours de change à la clôture et l'écart de change est comptabilisé en résultat financier.

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 présentées au bilan 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 de change.

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 :

- Les charges ou produits d'intérêts sur les dérivés qualifiés de couverture sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur l'élément couvert, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêts des emprunts couverts ;
- Les soultes payées ou reçues à la signature d'un contrat de *swap* sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif ou passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective du *swap* ;
- Les primes payées à la signature de l'achat d'un contrat d'option (e.g. *cap*, *floor*, *swaptions*) sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option ;

- Lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés sont enregistrés au bilan dans les comptes transitoires d'évaluations sur instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés 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. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus. Afin de centraliser la gestion des risques de taux et de change au niveau du Groupe URW, URW SE contracte des dérivés internes auprès des sociétés du Groupe. Ces dérivés internes sont systématiquement retournés avec des dérivés miroirs contractés avec des contreparties bancaires. Ces dérivés parfaitement retournés sont traités comme des opérations de couvertures ; et
- Quand il s'agit d'opérations d'optimisation sans prise de risque : URW SE peut mettre en place des stratégies de vente de *swaptions* (option négociée de gré à gré donnant la possibilité à l'acheteur de l'option de mettre en place un *swap* aux conditions définies dans le contrat d'option) avec une intention de couverture. Le *swap* sous-jacent de la *swaption* s'adossant à un risque identifié à couvrir, la vente de *swaption* est considérée comme une stratégie d'optimisation sans prise de risque supplémentaire pour l'entreprise à la date de mise en place de la relation de couverture. Ces ventes de *swaptions* suivent les principes de la comptabilité de couverture :
  - La prime reçue à la signature de la vente de la *swaption* est comptabilisée en instruments financiers au passif du bilan et étalée en résultat sur la période couverte par le *swap* sous-jacent.
  - En cas d'exercice de la *swaption*, le *swap* mis en place est traité comme un instrument de couverture.

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.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**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.

**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 2023, la Société ne détient aucune action propre.

**2.5 CHANGEMENTS ET RISQUES CLIMATIQUES**

URW reconnaît l'importance et le caractère urgent de la prise en compte du changement climatique. Le Groupe a pour ambition de participer activement à la mise en œuvre de l'Accord de Paris, qui définit un cadre mondial visant à éviter un changement climatique dangereux en limitant le réchauffement de la planète à un niveau nettement en dessous de 2 °C par rapport au niveau préindustriel, et en poursuivant les efforts pour le limiter à 1,5 °C.

Les impacts potentiels des changements et risques climatiques ont été analysés dans le contexte de la clôture des États financiers du Groupe en 2023, sur la base des faits et hypothèses mentionnés ci-après.

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 ont examiné et pris en compte les informations fournies dans leur processus d'évaluation des actifs. 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 d'investissements ESG dans le modèle d'évaluation des actifs.

En complément, les flux de trésorerie opérationnels dérivés du Plan à 5 ans, ainsi que l'analyse de sensibilité des investissements incluent tout impact climatique relatif en termes d'investissements additionnels permettant au Groupe d'atteindre ses objectifs net zéro pour les Scopes 1 et 2 en 2030 et pour les Scopes 1, 2 et 3 en 2050.

Aucun impact significatif n'a été identifié sur la valorisation des immeubles de placement, le portefeuille de locataires ou sur les flux de trésorerie générés par des activités existantes ou sur les provisions pour risques et charges.

Par ailleurs, une partie de la capacité de financement de la Société est liée à la performance environnementale de ses actifs propres ou de ses filiales.

- 70 % des lignes de crédit non-utilisées sont, à présent, indexées sur des objectifs durables ; et
- Un dispositif « *Green Financing* » a été publié en novembre 2022.

La Société s'est dotée 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, avril 2015 et décembre 2023 sur la base du cadre de ce dispositif.

Au 31 décembre 2023 :

- La valeur nominale des obligations responsables en circulation s'élève à 1,89 Md€ ;
- Le total des lignes de crédit qui portent des indicateurs verts ou durables s'élève à 4,7 Mds€ et le montant des emprunts, indexés à des objectifs de développement durable s'élève à 0,94 Md€.

## NOTE 3. ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS

### MOUVEMENTS DES ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS BRUTS 2023

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Acquisitions Créations Apports Fusion <sup>(1)</sup>	Virement de poste à poste <sup>(2)</sup>	Cession ou apport en nature	Valeur brute des actifs fin d'exercice
<b>ACTIFS INCORPORELS</b>	<b>285</b>				<b>285</b>
<b>Actifs corporels</b>					
Terrain	341 937				341 937
Constructions	1 234 345		24 752		1 259 097
Installations générales	593				593
Autres immobilisations corporelles	286				286
Immobilisations en cours	59 259	25 963	(24 300)		60 922
Avances et acomptes	3 264	1 982	(452)		4 794
<b>TOTAL ACTIFS CORPORELS</b>	<b>1 639 684</b>	<b>27 945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 667 629</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 639 969</b>	<b>27 945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 667 914</b>

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

(1) Les travaux :

- Les travaux relatifs à l'ensemble immobilier du CNIT comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2023 pour 15,6 M€ ;
- Les travaux relatifs à l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen détenu par l'établissement stable néerlandais, comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2023 pour 7,2 M€ ; et
- Les travaux relatifs au centre commercial Les Ateliers Gaîté et à l'hôtel Pullman Paris Montparnasse comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2023 pour 3,2 M€.

(2) Les mises en services :

- Partielle de l'ensemble immobilier du CNIT pour 11,7 M€ ;
- Complémentaire relative au centre commercial Les Ateliers Gaîté et à l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 10,4 M€ ; et
- Partielle de l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen pour 2,6 M€.

### VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS 2023

#### 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	406 204		56 503			462 707
Installations générales	593					593
Autres actifs corporels	236					236
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>407 033</b>	<b>0</b>	<b>56 503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>463 536</b>

La dotation aux amortissements de l'exercice comprend essentiellement les amortissements sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen pour 19,3 M€, sur l'ensemble immobilier du CNIT pour 15,5 M€, l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 14,2 M€ et le centre commercial Les Ateliers Gaîté pour 7,5 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	36 718	60 928				97 646
<b>TOTAL DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>37 003</b>	<b>60 928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97 931</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>444 036</b>	<b>117 431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>561 467</b>

Les dépréciations d'immeubles au 31 décembre 2023 concernent l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 64,2 M€ et les actifs néerlandais pour 33,4 M€.

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

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**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	18 745 116	772 072		(31)	19 517 157
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
<b>TOTAL</b>	<b>19 342 039</b>	<b>772 072</b>	<b>0</b>	<b>(31)</b>	<b>20 114 080</b>

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

- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Uni-Commerces pour 500,0 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Doria pour 180,7 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Unibail-Rodamco SIF France pour 55,0 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Projectos

Inmobiliarios Kansar III SL pour 13,5 M€ ;

- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Global Etsy Investment SL pour 8,0 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société Unibail-Rodamco Real Estate SL pour 5,5 M€ ;
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société South Pacific Real Estate SL pour 4,5 M€ ; et
- De la souscription à l'augmentation de capital de la société UR-Phobos pour 4,5 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	5 677 596	438 389	(39 840)	(21)	6 076 124
Dépréciations mali de fusion sur titres	53 510	1 924			55 434
Dépréciations sur titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0				0
Dépréciations sur les autres participations	6				6
<b>TOTAL</b>	<b>5 731 112</b>	<b>440 313</b>	<b>(39 840)</b>	<b>(21)</b>	<b>6 131 564</b>

Au 31 décembre 2023, à 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 suivants :

- Rodamco Europe Properties BV : 367,4 M€ ;
- Unibail-Rodamco TH BV : 35,4 M€ ; et
- Unibail-Rodamco-Westfield NV (URW NV) : une dépréciation complémentaire a été enregistrée sur prêt filiale pour un montant de 490,2 M€ (voir note 5).

Au 31 décembre 2023, la Société a également enregistré des dépréciations sur les titres suivants (filiales françaises et espagnoles) :

- Projectos Inmobiliarios Kansar III SL : 15,9 M€ ;
- Unibail-Rodamco Real Estate SL : 12,0 M€ ;
- UR-Phobos : 4,4 M€ ;
- Unibail-Rodamco SIF France : 2,4 M€ ;
- Geniekiosk : 0,4 M€ ; et
- Uniwater : 0,3 M€.

Le mali de fusion sur les titres Beg Investissements a également été déprécié pour 1,9 M€.

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

- Westfield Corporation Limited : 14,8 M€ ;
- Doria : 11,4 M€ ;
- WHL USA Acquisitions Inc. : 7,3 M€ ;
- Société Foncière Immobilière : 3,4 M€ ;
- Gaité Parkings : 2,0 M€ ;
- Société de Tayninh : 0,5 M€ ; et
- Sistemas Edgerton II SL : 0,5 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	Dividende perçu en 2023 et remontée de résultat	
										Résultat social 2023	et remontée de résultat
<b>1. Filiales détenues à plus de 50 %</b>											
AQUABON	1		100,00 %	1		1			1	1	1
BEG INVESTISSEMENTS		1	99,80 %	4	21	11			2	1	1
BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS			99,99 %	17		17			3		3
CIRCLOW SL			100,00 %								
CNIT DÉVELOPPEMENT			99,90 %					75		(73)	
DORIA	9	209	90,34 %	477		442				28	
ESPACE EXPANSION IMMOBILIÈRE			100,00 %								
FINANCIÈRE 5 MALESHERBES			99,98 %	118		118				12	
GAÏTÉ BUREAUX			99,99 %	20		20	75		8	4	
GAÏTÉ PARKINGS			99,99 %	16		10		6	2		
GALILÉE-DÉFENSE	11		100,00 %	11		11	66			(3)	
GLOBAL ETSY INVESTMENTS SL	14	13	100,00 %	31		31	46		1	(1)	12
IMMOBILIÈRE LIDICE			100,00 %								
MALTESE			99,98 %					1	1		
MARCEAU BUSSY-SUD			99,99 %						1	1	
MONTHERON			99,90 %								
NOTILIUS			99,90 %								
PROYECTOS INMOBILIARIOS KANSAR III SL	22	24	100,00 %	51		35	60		3	(11)	24
PROYECTOS INMOBILIARIOS TIME BLUE SL			51,11 %	1		0					
R.E. FRANCE FINANCING			100,00 %	7		0	573				
RODAMCO EUROPE PROPERTIES BV	670	4 902	100,00 %	7 181		6 175				(9)	
RODAMCO FRANCE	146	377	100,00 %	655	523	1 178			5	241	76
RODAMCO PROJECT I BV		3	100,00 %								
SA CROSSROADS PROPERTY INVESTORS			100,00 %								
SCI TOUR TRIANGLE			99,91 %	2		0		28			
SISTEMAS EDGERTON II SL	3	(2)	100,00 %	6		1	4			1	
SOCIÉTÉ DE TAYNINH	15	2	97,68 %	21		17				1	
SOCIÉTÉ FONCIÈRE IMMOBILIÈRE			100,00 %	4		4					
SOUTH PACIFIC REAL ESTATE SL	3	2	100,00 %	4		4					
TRIANGLE RENAN PARTICIPATION	4	35	100,00 %	42		42	29	88		(3)	
TRINITY DÉFENSE			99,90 %				347		17	(4)	
U&R MANAGEMENT BV		2	100,00 %								
UNIBAIL-RODAMCO PARTICIPATIONS		4	100,00 %	5		5				(1)	
UNIBAIL-RODAMCO REAL ESTATE SL	14	10	100,00 %	29		17	68		5	(13)	12
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN SLU	50	87	100,00 %	773		773	840	3	156	42	64
UNIBAIL-RODAMCO SIF France	22	4	100,00 %	77	42	52					
UNIBAIL-RODAMCO SPAIN SL	48	245	100,00 %	150		150	42		25	10	
UNIBAIL-RODAMCO STEAM SL	4	27	51,11 %	210		210	220		43	(9)	
UNIBAIL-RODAMCO TH BV	2 972	(1 405)	100,00 %	4 718		1 813				(16)	
UNI-COMMERCES	1 013	934	99,99 %	2 101		2 101			37	23	114
UNIWATER		14	100,00 %	22		17					1
UR VERSAILLES CHANTIERS			99,90 %					68	(1)	41	
UR-PHOBOS			100,00 %	10						(2)	
VALOREXPO			100,00 %								

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

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 2023 et remonté de résultat	
										Résultat social 2023	et remonté de résultat
VILLAGE 5 DÉFENSE	5	13	100,00 %	5		5			2	(1)	1
VILLAGE 7 DÉFENSE	2	8	100,00 %	2		2				(4)	1
VILLAGE 8 DÉFENSE			100,00 %								
WESTFIELD CORPORATION LIMITED	248	218	100,00 %	1 250		462				(112)	
WESTFIELD ENERGY SL			100,00 %								
WESTFIELD RISE SPAIN SL			100,00 %								
<b>TOTAL I</b>	<b>5 276</b>	<b>5 727</b>		<b>18 021</b>	<b>586</b>	<b>13 724</b>	<b>2 370</b>	<b>269</b>	<b>311</b>	<b>144</b>	<b>310</b>
<b>2. Participations détenues entre 10 % et 50 %</b>											
GENIEKIOSK			50,00 %	1		0					
LA ROUBINE	3		50,00 %	1		1					
SCI LE SEXTANT		(55)	49,00 %	5		5	7		5	1	
SIAGNE NORD	5	4	22,48 %	2		2					
SP POISSY RETAIL ENTERPRISES			50,00 %								
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD NV	116	2 077	40,14 %	957		0	2 243			(24)	
WHL USA ACQUISITIONS INC.	463	379	25,20 %	527		235				(98)	
<b>TOTAL II</b>	<b>587</b>	<b>2 405</b>		<b>1 493</b>	<b>0</b>	<b>243</b>	<b>2 250</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>(121)</b>	<b>0</b>
<b>Autres participations</b>				<b>11</b>		<b>11</b>					<b>2</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 863</b>	<b>8 132</b>		<b>19 525</b>	<b>586</b>	<b>13 978</b>	<b>4 620</b>	<b>269</b>	<b>316</b>	<b>23</b>	<b>312</b>

## NOTE 5. PRÊTS ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(K€)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2023
Prêts aux filiales – principal	14 008 140	2 153 491	(2 383 137)	(84 451)	13 694 043
Intérêts courus sur prêts	82 952	119 901	(82 952)		119 901
Autres prêts	149				149
<b>TOTAL</b>	<b>14 091 241</b>	<b>2 273 392</b>	<b>(2 466 089)</b>	<b>(84 451)</b>	<b>13 814 093</b>
(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciations sur prêt filiale	256 632	490 205			746 837
<b>TOTAL</b>	<b>256 632</b>	<b>490 205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>746 837</b>

Au 31 décembre 2023, 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 porteurs d'intérêts (voir note 24.1).

Les prêts aux filiales au 31 décembre 2023 sont remboursables aux échéances suivantes :

À un an au plus :	2 845 M€
De un an à 5 ans :	8 028 M€
À plus de 5 ans :	2 821 M€
<b>TOTAL</b>	<b>13 694 M€</b>

## NOTE 6. CRÉANCES

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Groupe et associés	3 304 413	4 974 290
Différence d'évaluation sur dérivés	88 592	143 436
Produits à recevoir sur dérivés	104 120	94 950
Autres débiteurs divers	126 714	103 759
Créances clients	68 863	78 400
État, autres collectivités	31 450	32 067
Personnel et comptes rattachés	3 317	4 149
Clients douteux ou litigieux	14 005	10 285
<b>TOTAL</b>	<b>3 741 474</b>	<b>5 441 336</b>

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

Le poste « Différence d'évaluation sur dérivés » correspond aux soultes des cassages de *swaps* de couverture intervenus en 2023.

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

## 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	5 269	7 787	(1 137)	(580)		11 339
Dépréciations sur compte courant filiale	150					150
<b>TOTAL</b>	<b>5 419</b>	<b>7 787</b>	<b>(1 137)</b>	<b>(580)</b>	<b>0</b>	<b>11 489</b>

## NOTE 7. TRÉSORERIE ET INSTRUMENTS FINANCIERS

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts à terme	2 191 837	1 910 548
Comptes bancaires débiteurs	2 737 375	927 312
Instruments de trésorerie	165 401	69 456
<b>TOTAL</b>	<b>5 094 613</b>	<b>2 907 316</b>

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

Les placements en dépôts à terme ont des durées d'échéance à court ou moyen terme :

- Soit avec une échéance de 3 mois avec un taux fixe ou un taux variable fixé d'avance ;
- Soit avec une échéance allant jusqu'à 18 mois avec la possibilité de retirer les fonds placés par anticipation en respectant un préavis de 32 jours. Le taux de rémunération est dans ce cas-là revu généralement tous les 3 mois.

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

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**NOTE 8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Frais généraux	56	245
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>	<b>245</b>

**NOTE 9. CHARGES À RÉPARTIR**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	18 276	17 775
Frais sur emprunts obligataires	55 814	56 274
Frais sur titres hybrides	18 573	2 652
Primes d'émission sur emprunts obligataires	71 507	79 080
<b>TOTAL</b>	<b>164 170</b>	<b>155 781</b>

La variation du poste « Frais sur titres hybrides » s'explique essentiellement par l'échange intervenu sur les titres hybrides au cours de l'exercice.

**NOTE 10. ÉCART DE CONVERSION ACTIF**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Prêt filiales en PLN	24	10 771
Prêt filiales en SEK	118 507	176 066
Prêt filiales en USD	11 703	0
Dérivés	7 830	0
<b>TOTAL</b>	<b>138 064</b>	<b>186 837</b>

**NOTE 11. PRODUITS À RECEVOIR**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Actifs financiers	119 901	82 952
Autres créances clients	47 036	46 659
Fournisseurs et comptes rattachés	621	3 249
États et autres collectivités	6 111	12 773
Groupe et associés	16 831	7 641
Autres créances	124 826	101 116
<b>TOTAL</b>	<b>315 326</b>	<b>254 390</b>

## NOTE 12. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Nombre d'actions : 139 041 391

Valeur nominale : 5 €

(K€)	Avant répartition 31/12/2022	Affectation du résultat 2022	Mouvements 2023	Avant répartition 31/12/2023
<b>Capital</b>	<b>693 835</b>		<b>1 372<sup>(1)</sup></b>	<b>695 207</b>
<b>Réserves</b>	<b>13 657 172</b>	<b>0</b>	<b>3 737</b>	<b>13 660 909</b>
Prime d'émission	2 651 527		3 737 <sup>(1)</sup>	2 655 264
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
<b>Report à nouveau</b>	<b>(2 431 149)</b>	<b>89 994</b>		<b>(2 341 155)</b>
<b>Résultat</b>	<b>89 994</b>	<b>(89 994)</b>	<b>(585 411)</b>	<b>(585 411)</b>
<b>Provisions réglementées</b>	<b>26 552</b>		<b>2 514</b>	<b>29 066</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>12 036 404</b>	<b>0</b>	<b>(577 788)</b>	<b>11 458 616</b>
<b>Dividende</b>		<b>0</b>		

(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 2023 de 281,2 M€ ainsi que l'obligation résiduelle des exercices précédents, à savoir 1 720,0 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 2 001,2 M€.

### ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL

	Nombre d'actions
<b>Au 01/01/2022</b>	<b>138 594 416</b>
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
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>138 767 088</b>
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	128 408
Levées d'options	0
Attribution d'Actions de Performance	145 895
<b>AU 31/12/2023</b>	<b>139 041 391</b>

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**NOTE 13. AUTRES FONDS PROPRES**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Titres hybrides	1 844 800	2 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 844 800</b>	<b>2 000 000</b>

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.

URW SE a lancé une offre d'échange au pair sur ses obligations hybrides PerpNC23 d'un montant de 1,25 milliard d'euros (« Anciennes Obligations ») contre une combinaison de (i) nouvelles obligations hybrides Perp-NC28 libellées en euros et assorties d'un coupon de 7,25 % (« nouvelles obligations ») et (ii) un montant en espèces.

L'offre d'échange a été réalisée avec succès le 26 juin 2023 avec un taux de participation de 92 %, ce qui correspond à :

- 1,15 Md€ d'Anciennes Obligations valablement soumises à l'échange et annulées à la Date de Règlement le 3 juillet 2023 ;
- 995 M€ de nouvelles obligations émises à la date de règlement ; et
- 155 M€ de liquidités payées à la date de règlement (le montant des liquidités).

En conséquence, le portefeuille hybride global du Groupe a été ramené à 1 845 millions d'euros et comprend au 31 décembre 2023 :

- 750 M€ avec un coupon de 2,875 % émis en avril 2018 et une première période de *non call* de 8 ans ;
- 99,8 M€ avec un coupon à 2,125 % émis en avril 2018 et une première période de *non call* de 5,5 ans ; et
- 995 M€ avec un coupon à 7,25 % émis en juillet 2023 et une première période de *non call* de 5,25 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	5 177	6 354	(340)	(2 326)	8 865
Provisions pour perte de change	186 837	11 703	(11 253)	(57 053)	130 234
Autres provisions	34 888	15 645	(4 391)	(2)	46 140
<b>TOTAL</b>	<b>226 902</b>	<b>33 702</b>	<b>(15 984)</b>	<b>(59 381)</b>	<b>185 239</b>

La variation du poste « Provisions pour risque d'exploitation » s'explique essentiellement par la dotation d'une provision pour litige avec un partenaire pour 5,8 M€ (voir note 25) et la reprise d'une provision pour litige relative à un locataire pour 2,3 M€.

La variation du poste « Provisions pour perte de change » s'explique principalement par des reprises de provisions pour écart de conversion actif à la suite du remboursement de prêts en couronnes suédoises (voir note 23.4).

La variation du poste « Autres provisions » s'explique essentiellement par une provision pour risque de 7,8 M€ concernant des achats à terme de dollars américains et une provision pour risque de 7,5 M€ concernant une indemnité pour travaux sur l'actif Les Ateliers Gaîté.

## NOTE 15. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(K€)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2023
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>17 870 173</b>	<b>927 021</b>	<b>(757 987)</b>		<b>18 039 207</b>
Dettes principale	17 688 472	750 000	(576 286)		17 862 186
Intérêts courus	181 701	177 021	(181 701)		177 021
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>556 218</b>	<b>457 180</b>	<b>(67 781)</b>		<b>945 617</b>
Dettes principale	550 000	450 000	(62 500)		937 500
Intérêts courus	4 685	6 674	(4 685)		6 674
Comptes bancaires créditeurs	1 533	506	(596)		1 443
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>3 828 461</b>	<b>1 421 732</b>	<b>(1 246 585)</b>	<b>3 532</b>	<b>4 007 140</b>
Dépôts et cautionnement	5 078	3 192	(1 605)		6 665
Autres emprunts	793 734	872 398	(78 924)	3 532	1 590 740
Dettes rattachées sur autres emprunts	7 227	33 965	(7 227)		33 965
Bons à moyen terme négociables	0	0	0		0
Dettes rattachées sur bons à moyen terme négociables	0	0	0		0
Billets de trésorerie	0	0	0		0
Dettes rattachées sur billets de trésorerie	0	0	0		0
Dettes rattachées sur titres hybrides	19 777	33 480	(19 777)		33 480
Comptes courants filiales	2 978 098	405 514	(1 122 125)		2 261 487
Remontées de résultats filiales	24 547	73 183	(16 927)		80 803
<b>TOTAL</b>	<b>22 254 852</b>	<b>2 805 933</b>	<b>(2 072 353)</b>	<b>3 532</b>	<b>22 991 964</b>

La variation du poste « Emprunts obligataires – Dette principale » s'explique par l'émission d'un emprunt obligataire sous le programme EMTN de 750 M€ et le remboursement d'une souche obligataire en euros pour un montant de 467 M€ à échéance juin 2023 et en francs suisses pour un montant de 135 millions de francs suisses contre valorisé en euros à 109 M€ et à échéance novembre 2023.

La variation du poste « Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit – Dette principale » concerne principalement la souscription de 4 emprunts bancaires pour un montant total de 450 M€.

La variation du poste « Emprunt et dettes financières divers – Autres emprunts » est due essentiellement à la mise en place d'emprunts pour un total de 964 millions de dollars américains avec une filiale du Groupe URW.

Au 31 Décembre 2023, 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 : 274 M€ ;
- Uni-Expos : 174 M€ ;
- Rodamco Europe Finance BV : 164 M€ ;
- Unibail-Rodamco Polska Sp zoo : 148 M€ ;
- URW Invest GmbH : 89 M€ ;
- Rodamco Sverige AB : 88 M€ ; et
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 82 M€.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

## CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET EMTN

Date d'émission (en date de valeur)	Taux	Encours au 31/12/2023 (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
Octobre 2013	Taux fixe 3,9 % sur un nominal de 400 millions de dollars de Hong Kong	38	Octobre 2025
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
Décembre 2023	« Green Bond » Taux fixe 4,125 %	750	Décembre 2030
<b>TOTAL</b>		<b>17 863</b>	

## ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(K€)	À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>870 769</b>	<b>7 335 438</b>	<b>9 833 000</b>	<b>18 039 207</b>
Emprunts obligataires convertibles (ORNANE)	0	0	0	0
Intérêts courus	0	0	0	0
Emprunts obligataires	693 748	7 335 438	9 833 000	17 862 186
Intérêts courus	177 021	0	0	177 021
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>8 117</b>	<b>937 500</b>	<b>0</b>	<b>945 617</b>
Emprunts bancaires	0	937 500	0	937 500
Intérêts courus sur emprunts bancaires	6 674	0	0	6 674
Comptes bancaires créditeurs	1 443	0	0	1 443
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>3 288 798</b>	<b>718 342</b>	<b>0</b>	<b>4 007 140</b>
Dépôts et cautionnement	6 665	0	0	6 665
Autres emprunts	872 398	718 342	0	1 590 740
Dettes rattachées sur autres emprunts	33 965	0	0	33 965
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	33 480	0	0	33 480
Comptes courants filiales	2 261 487	0	0	2 261 487
Remontées de résultats filiales	80 803	0	0	80 803
<b>TOTAL</b>	<b>4 167 684</b>	<b>8 991 280</b>	<b>9 833 000</b>	<b>22 991 964</b>

### 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	31/12/2023	31/12/2022
Ratio d'endettement (LTV)	< 60 %	41,8 %	41,2 %
Ratio de couverture des intérêts (ICR)	> 2x	4,2x	4,2x
Ratio de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette	> 4 %	7,8 %	7,6 %

Ces *covenants* sont testés 2 fois par an sur la base des états financiers IFRS du Groupe. Au 31 Décembre 2023 :

- L'ensemble de ces *covenants* sont respectés ;
- 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 nécessitent un ratio ICR supérieur à 2x au niveau Groupe ou de la société emprunteuse ; et
- 100 % 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'INTÉRÊT

URW SE est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt 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'intérêt de la Société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt 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'intérêt. Elle centralise et gère elle-même l'ensemble des opérations traitées.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**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€)	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs et comptes rattachés	53 332	41 868
Personnel et organismes sociaux	10 346	8 147
État, autres collectivités	5 068	19 129
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 420	53 090
<b>Autres dettes</b>	<b>469 533</b>	<b>313 077</b>
Sur activité immobilière et clients	117 465	106 947
Sur instruments dérivés et autres opérations financières	351 722	205 666
Autres dettes diverses	346	464
<b>TOTAL</b>	<b>557 699</b>	<b>435 311</b>

Le poste « Dettes sur immobilisations et comptes rattachés » comprend les factures à recevoir sur les travaux de l'ensemble immobilier du Cnit pour 5,5 M€, de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 3,3 M€ et du centre commercial Les Ateliers Gaité pour 3,1 M€.

La variation du poste « Autres dettes sur instruments dérivés et autres opérations financières » s'explique essentiellement par les primes reçues sur les *swaptions* (+67,8 M€) et frais relatifs aux *swaps* de taux d'intérêt mis en place au cours de 2023 (+36,1 M€).

**NOTE 17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Activité immobilière	3 162	2 592
Soulte sur dette Groupe	24	44
Commission de montage sur prêts filiales	54 527	44 370
<b>TOTAL</b>	<b>57 713</b>	<b>47 006</b>

**NOTE 18. ÉCART DE CONVERSION PASSIF**

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Prêt filiales en CZK	24 954	32 826
Prêt filiales en DKK	101	190
Prêt filiales en PLN	12 595	0
Prêt filiales en USD	130 962	280 536
Dettes Groupe en GBP	2 194	9 410
Dettes Groupe en SEK	11 316	0
<b>TOTAL</b>	<b>182 122</b>	<b>322 962</b>

## NOTE 19. CHARGES À PAYER

(K€)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières divers	251 140	213 390
Clients et comptes rattachés	2 128	4 907
Fournisseurs et comptes rattachés	54 838	77 508
Personnel et comptes rattachés	5 899	5 084
Sécurité sociale et organismes sociaux	4 032	2 837
États et autres collectivités	1 824	12 586
Comptes courants filiales	2 468	988
Autres dettes	50 511	35 286
<b>TOTAL</b>	<b>372 840</b>	<b>352 586</b>

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

### ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

(K€)	Montant brut	Liquidité de l'actif Échéance	
		À un an au plus	À plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>			
Autres titres immobilisés	0	0	0
Prêts <sup>(1)</sup>	13 813 943	2 965 332	10 848 611
Autres	149	0	149
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>			
Clients douteux ou litigieux	14 005	14 005	0
Autres créances clients	68 864	31 936	36 928
<b>Autres</b>			
Personnel et comptes rattachés	3 317	3 317	0
État, autres collectivités	31 450	31 450	0
Groupe et associés	3 304 413	3 304 413	0
Produits à recevoir sur dérivés	104 120	104 120	0
Autres débiteurs divers	126 714	126 714	0
Différence d'évaluation sur dérivés	88 592	51 664	36 928
<b>Charges constatées d'avance</b>			
Frais généraux	56	56	0
<b>TOTAL</b>	<b>17 555 623</b>	<b>6 633 007</b>	<b>10 922 616</b>
(1) Prêts accordés en cours d'exercice	2 153 491		
Prêts remboursés en cours d'exercice	2 383 137		

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

## 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 <sup>(1)</sup>	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires <sup>(1)</sup>	18 039 207	870 770	7 335 437	9 833 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	945 617	8 117	937 500	0
Emprunts et dettes financières divers <sup>(1)</sup>	4 007 140	3 288 799	718 341	0
Avances et acomptes reçus	6 181	6 181	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	53 332	53 332	0	0
<b>Dettes fiscales et sociales</b>				
Personnel et organismes sociaux	10 346	10 346	0	0
État, autres collectivités	5 068	5 068	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 420	19 420	0	0
Autres dettes	469 533	187 950	156 099	125 484
<b>Produits constatés d'avance</b>				
Activité immobilière	3 162	3 162	0	0
Soulte sur dette Groupe	24	19	5	0
Commission de montage sur prêts filiales	54 527	4 044	10 075	40 408
<b>TOTAL</b>	<b>23 613 557</b>	<b>4 457 208</b>	<b>9 157 457</b>	<b>9 998 892</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 072 398			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	717 710			

## NOTE 21. PRODUITS D'EXPLOITATION

## 21.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

(K€)	2023	2022
<b>Activité immobilière</b>	<b>87 580</b>	<b>85 211</b>
Secteur « Bureaux & Autres »	41 315	37 498
Secteur « Centres Commerciaux »	43 943	41 666
Secteur « Congrès & Expositions »	2 322	6 047
<b>Autres refacturations</b>	<b>112 465</b>	<b>113 997</b>
<b>TOTAL</b>	<b>200 045</b>	<b>199 208</b>

En 2022, le poste « Secteur « Congrès & Expositions » » comprenait une indemnité reçue de Réseau Ferré de France dans le cadre des travaux Eole pour un montant de 5,8 M€.

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€)	2023	2022
<b>Reprises sur dépréciations</b>	<b>4 043</b>	<b>972</b>
Reprises provisions litiges	2 326	0
Reprises dépréciations clients douteux	1 717	972
Reprises dépréciations immeubles	0	0
<b>Charges refacturées et transfert de charges</b>	<b>23 949</b>	<b>19 350</b>
<b>TOTAL</b>	<b>27 992</b>	<b>20 322</b>

En 2023, les reprises de provisions pour litige concernent le centre commercial Les Ateliers Gaîté.

Les charges refacturées et transferts de charges 2023 se composent de :

- Refacturation de charges locatives pour 16,5 M€ ;
- Refacturation de taxes pour 3,8 M€ ;
- Refacturation de travaux pour 1,7 M€ ;
- Refacturation de frais marketing pour 1,5 M€ ;
- Refacturation d'honoraires de gestion pour 0,3 M€ ; et
- Refacturation de frais divers pour 0,1 M€.

## 21.3 AUTRES PRODUITS

(K€)	2023	2022
Droits d'entrée	3 537	185
Redevance <i>Speciality Leasing</i>	667	754
Autres produits	9 502	225
<b>TOTAL</b>	<b>13 706</b>	<b>1 164</b>

En 2023, le poste « Autres produits » comprend des intérêts et pénalités de retard reçus de Réseau Ferré de France dans le cadre des travaux Eole impactant l'ensemble immobilier du Cnit pour un montant de 9,0 M€.

## NOTE 22. CHARGES D'EXPLOITATION

### 22.1 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

(K€)	2023	2022
<b>1- ÉQUIPEMENT, MATÉRIEL ET TRAVAUX</b>	<b>0</b>	<b>(812)</b>
<b>2- ACHATS NON STOCKÉS</b>	<b>1 197</b>	<b>506</b>
<b>3- SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>22 199</b>	<b>15 117</b>
<b>Activité immobilière</b>	<b>19 832</b>	<b>13 145</b>
Locations et charges locatives	16 857	10 565
Entretiens et réparations	2 787	2 397
Assurances	188	183
<b>Frais généraux</b>	<b>2 367</b>	<b>1 972</b>
Locations et charges locatives	248	(3)
Entretiens et réparations	8	8
Assurances	1 547	1 522
Divers	564	445
<b>4- AUTRES SERVICES EXTERNES</b>	<b>121 911</b>	<b>102 548</b>
Activité immobilière	4 486	2 820
Frais généraux	117 425	99 728
<b>TOTAL</b>	<b>145 307</b>	<b>117 359</b>

La variation du poste « Services extérieurs – Activité immobilière – Location et charges locatives » s'explique essentiellement par la variation de + 4,5 M€ des charges locatives relatives au centre commercial Les Ateliers Gaîté dont les travaux de restructuration ont été complètement mis en service fin 2022.

Le poste « Autres services externes – Frais généraux » comprend notamment des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe en augmentation en 2023 de + 16,2 M€.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**22.2 IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS**

(K€)	2023	2022
Impôts et taxes sur rémunérations	1 059	1 063
Taxes foncières et autres taxes récupérables	5 014	4 116
Autres impôts et taxes	908	1 461
<b>TOTAL</b>	<b>6 981</b>	<b>6 640</b>

**22.3 FRAIS DE PERSONNEL**

(K€)	2023	2022
Salaires et traitements	9 777	11 271
Charges sociales	4 149	3 775
<b>TOTAL</b>	<b>13 926</b>	<b>15 046</b>

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

(K€)	2023	2022
Actifs corporels	56 503	51 010
<b>Charges à répartir</b>		
Frais sur emprunts	14 603	14 827
Frais sur titres hybrides	3 698	1 813
<b>TOTAL</b>	<b>74 804</b>	<b>67 650</b>

La variation du poste « Actifs corporels » est principalement due à la hausse de +5,9 M€ des amortissements sur les travaux de restructuration du centre commercial Les Ateliers Gaîté mis en service fin 2022.

La variation du poste « Charges à répartir – Frais sur titres hybrides » est essentiellement due aux frais relatifs à la nouvelle émission d'instruments hybrides intervenue en juillet 2023.

**22.5 DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS**

(K€)	2023	2022
Actifs non courants	60 928	10 348
Actifs circulants	7 787	3 876
Risques et charges	19	2 326
<b>TOTAL</b>	<b>68 734</b>	<b>16 550</b>

Dépréciation sur actifs non courants : voir note 3.

Dépréciation sur risques et charges : voir note 14.

**22.6 AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

(K€)	2023	2022
Jetons de présence	1 111	825
Indemnités d'évictions et de résiliations versées	0	0
Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple	11 936	4 069
<b>TOTAL</b>	<b>13 047</b>	<b>4 894</b>

La variation du poste « Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple » est principalement due aux indemnités versées pour nuisance provenant de travaux relatifs au centre commercial Les Ateliers Gaîté (9,6 M€ en 2023).

## NOTE 23. PRODUITS FINANCIERS

### 23.1 PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATION

(K€)	2023	2022
Remontées de résultat filiales	59 655	356 407
Dividendes	309 472	460 211
Autres	4 578	2 340
<b>TOTAL</b>	<b>373 705</b>	<b>818 958</b>

Les remontées de résultat des sociétés transparentes concernent principalement UR Versailles Chantiers pour un montant de 40,7 M€ (dont 40,4 M€ au titre de la cession par UR Versailles Chantiers de son actif au cours de l'exercice) et de la société Financière 5 Malesherbes pour un montant de 10,9 M€.

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 2023 au titre du résultat 2022 sont :

- Uni-Commerces : 114 M€ (338 M€ en 2022) ;
- Rodamco France : 76 M€ (55 M€ en 2022) ;
- Unibail-Rodamco Retail Spain SL : 64 M€ (39 M€ en 2022) ;
- Proyectos Inmobiliarios Kansar III SL : 24 M€ (0 M€ en 2022) ;
- Unibail-Rodamco Real Estate SL : 12 M€ (0 M€ en 2022) ;
- Global Etsy Investments SL : 12 M€ (0 M€ en 2022) ;
- Unibail-Rodamco Steam SL : 0,5 M€ (3 M€ en 2022) ; et
- Uniwater : 0 M€ (19 M€ en 2022).

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

(K€)	2023	2022
Produits des prêts aux filiales	568 665	355 665
<b>TOTAL</b>	<b>568 665</b>	<b>355 665</b>

En 2023, les filiales contributrices sont principalement URW America Inc. pour 113 M€, Westfield America LP pour 86 M€, Unibail-Rodamco Polska Sp zoo pour 56 M€, Unibail-Rodamco Retail Spain SL pour 40 M€, URW NV pour 23 M€, Wood Sp zoo pour 21 M€, R.E. France Financing pour 18 M€ et Rodamco Retail Deutschland BV pour 17 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 de l'année 2023.

### 23.3 AUTRES INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS

(K€)	2023	2022
Agios bancaires	41 742	2 741
Intérêts sur comptes courants filiales	54 626	23 006
Produits sur <i>caps</i> , <i>floors</i> et <i>swaps</i>	533 834	299 813
Étalement commission sur prêts filiales	5 671	5 440
Étalement prime sur emprunt obligataire convertible	0	1
Intérêts sur valeurs mobilières	102 914	7 190
Autres produits financiers	2 073	567
Produits financiers sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP »)	0	89
<b>TOTAL</b>	<b>740 860</b>	<b>338 847</b>

La variation des postes « Agios bancaires » et « Intérêts sur valeurs mobilières » s'explique par la hausse des encours de placements sur les comptes bancaires de la Société et en dépôts à terme (voir note 7) et l'augmentation de leur rémunération.

Le poste « Produits sur *caps*, *floors* et *swaps* » comprend en 2023 des intérêts pour un montant total de 392,4 M€, des soultes de cassage de *swaps* de taux d'intérêt intervenu au cours de l'exercice comptabilisées en compte de résultat pour un montant de 89,7 M€, des primes de *caps* pour 24,3 M€ et l'étalement des soultes liées aux restructurations de *swaps* de couverture intervenues lors des exercices précédents pour un montant de 27,4 M€.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**23.4 REPRISES SUR DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERT DE CHARGES**

(K€)	2023	2022
Reprise provision sur titres de participations	39 860	9 888
Reprises sur provisions écarts de change	68 306	8 963
Reprise provision risque sur filiales	4 393	266
<b>TOTAL</b>	<b>112 559</b>	<b>19 117</b>

En 2023, la Société a enregistré une reprise de provision sur les titres des filiales suivantes :

- Westfield Corporation Limited : 14,8 M€ ;
- Doria : 11,4 M€ ;
- WHL USA Acquisitions Inc. : 7,3 M€ ;
- Société Foncière Immobilière : 3,4 M€ ;
- Gaîté Parkings : 2,0 M€ ;
- Société de Tayninh : 0,5 M€ ; et
- Sistemas Edgerton II SL : 0,5 M€.

En 2023, des reprises de provisions pour écart de conversion actif ont été enregistrées à la suite du remboursement de prêts en couronnes suédoises pour 56,3 M€.

**23.5 DIFFÉRENCES POSITIVES DE CHANGE**

(K€)	2023	2022
Gain de change USD	75 446	33 778
Gain de change SEK	5 841	4 473
Gain de change GBP	4 977	3 782
Gain de change PLN	1 976	387
Gain de change CZK	162	3 765
Gain de change DKK	6	11
Gain de change autres	25	9
<b>TOTAL</b>	<b>88 433</b>	<b>46 205</b>

**NOTE 24. CHARGES FINANCIÈRES****24.1 DOTATIONS FINANCIÈRES AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS**

(K€)	2023	2022
<b>Amortissements</b>		
Prime d'émission emprunts obligataires	12 127	12 420
<b>Provisions pour risques</b>		
Risque de change sur prêt	11 703	67 971
Risque de change sur dérivé	7 830	0
Risque filiale	313	5 187
<b>Dépréciations et provisions</b>		
Sur titres de participation (dont malis)	440 313	513 455
Sur créances rattachées à des participations	490 205	39 192
<b>TOTAL</b>	<b>962 491</b>	<b>638 225</b>

En 2023, des provisions ont été enregistrées sur les titres de participation ainsi que les créances rattachées à ces titres (voir note 4).

## 24.2 INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉS

(K€)	2023	2022
Agios bancaires	43 807	5 560
Commission sur caution et crédits confirmés	18 987	17 098
Intérêts sur emprunts	88 462	15 642
Intérêts sur titre de créance négociable	0	(537)
Intérêts sur emprunts obligataires	286 892	293 445
Intérêts sur comptes courants	7 121	1 120
Intérêts sur obligations remboursables en actions	0	0
Intérêts sur titres hybrides	72 377	48 125
Charges sur <i>caps</i> , <i>floors</i> et <i>swaps</i>	672 209	408 325
Prime de remboursement sur rachat d'emprunt obligataire	0	0
Autres charges financières	0	0
Charges financières sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP »)	52	255
Remontées de résultat filiales	80 670	24 148
<b>TOTAL</b>	<b>1 270 577</b>	<b>813 181</b>

La variation du poste « Agios bancaires » s'explique par la hausse des taux appliqués dans le cadre du cash pool notionnel entre URW SE et ses filiales d'Europe continentale.

La hausse des intérêts sur emprunts est principalement due à l'augmentation des encours au cours de l'exercice (voir note 15).

La variation du poste « Intérêts sur titres hybrides » s'explique essentiellement par l'émission de nouveaux instruments hybrides à un taux plus élevé que les émissions précédentes (voir note 13).

En 2023, le poste « Charges sur *caps*, *floors* et *swaps* » comprend des intérêts pour un montant de 321,1 M€, l'étalement des soultes liées aux restructurations de *swaps* de couverture intervenues lors des exercices précédents pour un montant de 161,3 M€, des étalements de primes de *caps* et de *floors* pour un montant de 48,5 M€, et des soultes de passage de *swaps* de taux d'intérêt plus couvrant intervenu au cours de l'exercice comptabilisées en compte de résultat pour un montant de 141,3 M€.

## 24.3 DIFFÉRENCES NÉGATIVES DE CHANGE

(K€)	2023	2022
Perte de change USD	75 171	14 706
Perte de change SEK	65 530	2 852
Perte de change GBP	3 907	6 325
Perte de change CZK	851	882
Perte de change PLN	773	387
Perte de change DKK	8	11
Perte de change autres	11	36
<b>TOTAL</b>	<b>146 251</b>	<b>25 199</b>

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**NOTE 25. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL**

(K€)	2023	2022
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	520	(175)
Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	(214)	159
Provisions réglementées	(2 514)	(5 807)
Autres produits et charges exceptionnels	(5 877)	11 986
<b>TOTAL</b>	<b>(8 085)</b>	<b>6 163</b>

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 en 2018 et qui a pris fin en juin 2023.

En 2022, le poste « Autres produits et charges exceptionnels » comprenait des reprises de provisions liées à des projets abandonnés. En 2023, ce poste comprend une provision pour risque pour un montant de 5,8 M€ relative à un litige avec un partenaire (voir note 14).

**NOTE 26. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS**

(K€)	2023	2022
Impôt sur les bénéfices	(1)	8 729
<b>TOTAL</b>	<b>(1)</b>	<b>8 729</b>

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

## 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
<b>ACTIF</b>				
<b>Autres créances</b>				
	BURES-P ALAISEAU	maison-mère ultime	2 106	compte courant non rémunéré
	CNIT DÉVELOPPEMENT	maison-mère ultime	91 934	compte courant non rémunéré
	FINANCIÈRE 5 MALESHERBES	maison-mère ultime	36 409	compte courant non rémunéré
	GAÏTÉ P ARKINGS	maison-mère ultime	19 857	compte courant non rémunéré
	GALILÉE-DÉFENSE	maison-mère ultime	94 307	compte courant non rémunéré
	MALTESE	maison-mère ultime	1 592	compte courant non rémunéré
	MARCEAU BUSSY-SUD	maison-mère ultime	6 959	compte courant non rémunéré
	MONTHÉRON	maison-mère ultime	1 912	compte courant non rémunéré
	NOTILIUS	maison-mère ultime	580	compte courant non rémunéré
	SCI BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS	maison-mère ultime	9 164	compte courant non rémunéré
	VILLAGE 8 DÉFENSE	maison-mère ultime	2 342	compte courant non rémunéré
<b>PASSIF</b>				
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>				
	GAÏTÉ BUREAUX	maison-mère ultime	5 982	compte courant non rémunéré
	TOUR TRIANGLE	maison-mère ultime	132	compte courant non rémunéré
	TRINITY DÉFENSE	maison-mère ultime	43 580	compte courant non rémunéré
	UR VERSAILLES CHANTIERS	maison-mère ultime	46 552	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 -499,8 M€ et n'est pas provisionnée dans les comptes, car il s'agit d'instruments de couverture.

Au 31 décembre 2023, URW SE détient également dans son portefeuille d'instruments dérivés des instruments en position ouverte isolée :

- 12 500 M€ de notionnel de *swaptions* mis en place antérieurement à 2023 qui ont été déclassifiés à la suite de l'interruption de la relation de couverture avec les éléments couverts ; et
- 1 041 millions de dollars américains d'achats à terme mis en place en 2023 et ne couvrant aucune position.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

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

(K€)	31/12/2023		31/12/2022	
	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 €
<b>INSTRUMENTS DE COUVERTURE</b>				
<b>Instruments dérivés de taux hors-groupe</b>				
Caps EUR	7 550 000	(170)	15 400 000	82 288
Collars EUR	8 000 000	90 968	8 000 000	177 464
Floors EUR	5 250 000	(13 315)		
Swaps EUR	34 515 000	(515 203)	35 717 469	(690 037)
Swaps USD	2 058 824	(681)	2 906 432	(94 150)
Receveur swaptions EUR <sup>(1)</sup>	4 000 000	(92 179)	15 500 000	(74 065)
Swaps de devises	315 438	16 307	424 713	46 023
<b>Instruments dérivés de taux intra-groupe</b>				
Swaps USD	1 809 955	1 263	2 812 676	(111 164)
Swaps de devises	323 750	13 214	323 750	23 293
<b>TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE</b>	<b>63 822 967</b>	<b>(499 796)</b>	<b>81 085 040</b>	<b>(452 048)</b>
<b>POSITIONS OUVERTES ISOLÉES</b>				
Receveur swaptions EUR	12 500 000	(100 536)	0	0
Achat à terme USD	1 276 018	(6 308)	0	0
<b>TOTAL POSITIONS OUVERTES ISOLÉES</b>	<b>13 776 018</b>	<b>(106 844)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>77 598 985</b>	<b>(606 640)</b>	<b>81 085 040</b>	<b>(452 048)</b>

(1) Couverture optimisante sans prise de risque

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€)	2023		2022	
	Produits	Charges	Produits	Charges
<b>Instruments dérivés de taux hors-groupe</b>				
Caps	173 267	(24 233)	29 944	(6 438)
Floors	483	0	0	(0)
Swaps	153 546	(220 166)	160 060	(95 203)
Receveur swaptions	0	0	0	0
Swaps de devises	13 447	(16 845)	14 365	(3 812)
<b>Instruments dérivés de taux intra-groupe</b>				
Swaps	40 470	(42 647)	57 625	(45 195)
Swaps de devises	11 204	(17 186)	11 300	(16 903)
<b>TOTAL</b>	<b>392 417</b>	<b>(321 077)</b>	<b>273 294</b>	<b>(167 551)</b>

## 28.2 AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

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

(K€)	2023		2022	
	(en devises)	(€)	(en devises)	(€)
<b>Autres engagements reçus</b>				
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en EUR		6 715 833		6 666 667
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en USD	536 000	485 068	0	0
Garanties reçues en EUR		26 542 267		26 547 402
Garanties reçues en CHF	0	0	135 000	137 098
Garanties reçues en HKD	2 935 000	340 038	2 935 000	352 921
<b>TOTAL</b>		<b>34 083 206</b>		<b>33 704 088</b>
<b>Autres engagements donnés</b>				
Accords de refinancement donnés, non utilisés en EUR		1 031 038		148 116
Accords de refinancement donnés, non utilisés en PLN	8 385	1 932	8 385	1 791
Accords de refinancement donnés, non utilisés en USD	316 370	286 308	273 878	256 777
Engagement travaux hors taxes restant à réaliser		16 395		20 336
Garanties données en EUR		2 259 888		912 376
Garanties données en DKK	100 000	13 418	0	0
Garanties données en GBP	800 000	920 545	800 000	901 988
Garanties données en SEK	110 000	9 913	0	0
Garanties données en USD	5 500 000	4 977 376	7 200 000	6 750 422
<b>TOTAL</b>		<b>9 516 813</b>		<b>8 991 806</b>

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.

## 5. 5.4. Notes annexes aux comptes sociaux

**NOTE 29. OPTIONS ET ACTIONS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL**

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 <sup>(1)</sup>	Prix de souscription ajusté (€) <sup>(2)</sup>	Nombre d'options attribuées	Ajustements en nombre d'options <sup>(2)</sup>	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles <sup>(3)</sup>
Plan 2015 (n°8)	2016	du 09/03/2020 au 08/03/2023	227,24	611 608	-	609 695	1 913	-
	2017	du 08/03/2021 au 07/03/2024	218,47	611 611	-	272 475	-	339 136
Plan 2018 (n°9)	2018	du 06/03/2022 au 05/03/2025	190,09	630 135	-	295 847	-	334 288
Plan 2019 (n°10)	2019	du 20/03/2022 au 19/03/2026	144,55	748 372	-	301 456	-	446 916
Plan 2020 (n°11)	2020	du 22/03/2023 au 21/03/2027	92,03	885 291	-	633 094	-	252 197
Plan 2021 (n°12)	2021	du 19/05/2024 au 18/05/2029	69,41	950 295	-	188 460	-	761 835
Plan 2022 (n°13)	2022	du 09/03/2025 au 08/03/2030	66,68	1 217 386	-	202 421	-	1 014 965
Plan 2023 (n°14)	2023	du 13/03/2026 au 13/03/2031	58,98	819 684	-	6 928	-	812 756
<b>Total</b>				<b>6 474 382</b>	<b>-</b>	<b>2 510 376</b>	<b>1 913</b>	<b>3 962 093</b>

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

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

(3) Toutes les options sont soumises à condition de 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 <sup>(1)</sup>	Nombre d'actions de performance attribuées	Nombre cumulé d'actions de performance annulées	Nombre cumulé d'actions de performance acquises	Nombre d'actions potentielles <sup>(2)</sup>
Mai 2021	371 846	73 483	495	297 868
Mars 2022	808 872	119 299	1 684	687 889
Mars 2023	459 472	2 220	-	457 252
<b>Total</b>	<b>1 640 190</b>	<b>195 002</b>	<b>2 179</b>	<b>1 443 009</b>

(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).

Plans 2021 à 2023 : une période d'acquisition minimale de 3 ans pour les résidents fiscaux français et les non-résidents français sans période de conservation.

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

**PLAN D'ACTIONS DE FIDÉLISATION**

Le 13 mars 2023, le Groupe a mis en place un plan d'actions de rétention pour les salariés. Dans le cadre de ce plan, 130 286 actions sans conditions de performance ont été attribuées, la livraison étant subordonnée à la poursuite de l'emploi pendant 3 ans à partir de la date d'attribution.

Le tableau ci-dessous présente les actions de rétention attribuées et non acquises à la fin de la période :

Point de départ de la période d'acquisition	Nombre d'actions de fidélisation attribuées	Nombre cumulé d'actions de fidélisation annulées	Nombre cumulé d'actions de fidélisation acquises	Nombre d'actions potentielles
Mars 2023	130 286	3 191	405	126 690
<b>Total</b>	<b>130 286</b>	<b>3 191</b>	<b>405</b>	<b>126 690</b>

## 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 2023, 301 613 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Il n'y a aucun titre nanti inscrit au nominatif pur.

### 30.3 RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE

(K€) Versée en :	2023 <sup>(1)</sup>	2022 <sup>(1)</sup>
Revenu fixe	3 494	3 350
Prime variable	4 167	4 457
Autre s avantages <sup>(2)</sup>	1 154	1 120
<b>TOTAL</b>	<b>8 815</b>	<b>8 927</b>

(1) Correspond à la rémunération des membres du Directoire (c.-à-d. cinq membres au prorata de leur présence).

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

En 2023, les membres du Directoire se sont vus attribuer un total de 203 000 options de souscriptions d'actions, toutes soumises à condition de performance et 135 308 Actions de Performance

Au titre des performances 2023, les membres du Directoire recevront en 2024 une rémunération variable annuelle de 4 748 K€, après approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

### 30.4 RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de Surveillance s'élève à 1 110 625 euros pour l'année 2023.

### 30.5 EFFECTIF 2023

L'effectif moyen sur l'année 2023 est d'une personne. Au 31 décembre 2023, l'effectif est d'une personne.

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

Néant.