

**Note à l'attention des actionnaires d'Unibail-Rodamco SE qui détenaient leurs actions  
Unibail-Rodamco SE dans un PEA avant l'acquisition de Westfield**

Cette note a été préparée pour les actionnaires personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France qui détenaient des actions Unibail-Rodamco SE (**UR SE**) dans un plan d'épargne en actions (**PEA**) avant la réalisation de l'acquisition de Westfield (**l'Opération**).

Les actions UR SE et les actions de catégorie A de WFD Unibail-Rodamco N.V. (**WFD-UR**) sont désormais jumelées (les **Actions Jumelées**). Ce jumelage a été rendu possible par l'attribution d'une action WFD-UR pour chaque action UR SE que vous déteniez.

Conformément à ce qui vous a été indiqué dans le Prospectus en date du 28 mars 2018<sup>1</sup> et dans son supplément en date du 15 mai 2018<sup>2</sup>, les Actions Jumelées ne sont pas éligibles au bénéfice du PEA.

En conséquence, l'attribution des actions WFD-UR constitue théoriquement un événement entraînant la clôture de votre PEA.

Toutefois, l'administration fiscale a admis que votre PEA ne soit pas clos si vous mettez en œuvre l'une des procédures de régularisation décrites ci-après au plus tard jusqu'au 6 août 2018<sup>3</sup>.

La présente note a pour objet de :

- Présenter les modalités pratiques de mise en œuvre de ces régularisations et leurs conséquences sur le prix de revient fiscal de vos Actions Jumelées pour le calcul des plus-values ;
- Illustrer ces méthodes de régularisation ; et
- Donner une description détaillée de chaque méthode de régularisation.

Cette note sera mise à jour après la publication des états financiers du groupe au 30 juin 2018.

*Cette note ne doit pas être considérée comme un avis ou un conseil fiscal. La situation particulière de chaque actionnaire est différente et nous vous recommandons, en tout état de cause, de contacter votre conseil fiscal habituel. Elle ne contient pas non plus de description générale de l'intégralité du régime fiscal des Actions Jumelées. Nous vous invitons à vous reporter au Prospectus du 28 mars 2018 et à son supplément en date du 15 mai 2018 à cet égard.*

<sup>1</sup>[https://www.urw.com/-/media/Corporate~o~Sites/UR-Corporate/Files/Homepage/Investors/Westfield-Transaction/FR/PROSPECTUS\\_FR.ashx](https://www.urw.com/-/media/Corporate~o~Sites/UR-Corporate/Files/Homepage/Investors/Westfield-Transaction/FR/PROSPECTUS_FR.ashx)

<sup>2</sup>[https://www.urw.com/-/media/Corporate~o~Sites/UR-Corporate/Files/Homepage/Investors/Westfield-Transaction/FR/Erasmus~o~--~o~Supplement~o~to~o~EU~o~Prospectus\\_FR~o~clean~o~V~o~def.ashx](https://www.urw.com/-/media/Corporate~o~Sites/UR-Corporate/Files/Homepage/Investors/Westfield-Transaction/FR/Erasmus~o~--~o~Supplement~o~to~o~EU~o~Prospectus_FR~o~clean~o~V~o~def.ashx)

<sup>3</sup>Lettre de la Direction de la Législation Fiscale du 14 mai 2018

1. **Tableau récapitulatif des méthodes de régularisation à mettre en œuvre jusqu'au 6 août 2018**

	<b>Quote-part de l'Action Jumelée relative à l'action UR SE</b>	<b>Quote-part de l'Action Jumelée relative à l'action WFD-UR</b>
<b>Méthode de régularisation n°1 – Cession des Actions Jumelées jusqu'au 6 août 2018</b>		
<b>Ventilation du prix de cession</b>	93,235% du prix de cession d'une Action Jumelée	6,765% du prix de cession d'une Action Jumelée
<b>Prix de revient fiscal</b>	Le prix de revient fiscal de l'action UR SE n'est pas modifié, il est donc identique au prix de revient fiscal de l'action UR SE avant l'Opération	10,19 €
<b>Traitement de la plus-value</b>	Régime fiscal du PEA	Régime fiscal de droit commun
<b>Méthode de régularisation n°2 – Transfert des Actions Jumelées sur un compte-titres ordinaire jusqu'au 6 août 2018</b>		
<b>Valeur de transfert</b>	93,235% de la valeur en bourse à la date du transfert d'une Action Jumelée	10,19€
<b>Pour les PEA détenus depuis huit ans ou moins – Versement compensatoire obligatoire</b>		
<b>Montant du versement compensatoire</b>	93,235% de la valeur en bourse à la date du transfert (pour l'action UR SE) + 10,19€ (pour l'action WFD-UR)	
<b>Nouveau prix de revient fiscal</b>	93,235% de la valeur en bourse à la date du transfert	10,19 €
<b>Pour les PEA détenus depuis plus de huit ans – Versement compensatoire (1) ou retrait partiel (2)</b>		
<b>Première possibilité</b>	Versement compensatoire et nouveau prix de revient fiscal : 93,235% de la valeur en bourse à la date du transfert pour l'action UR SE + 10,19 € pour l'action WFD-UR	
<b>Seconde possibilité</b>	Sur demande expresse auprès de l'établissement gestionnaire du PEA, retrait partiel dans les conditions de droit commun sans versement compensatoire (plus aucun versement ne pourra alors être fait sur le PEA) Nouveau prix de revient fiscal : 93,235% de la valeur en bourse à la date du transfert pour l'action UR SE + 10,19 € pour l'action WFD-UR	

## 2. Méthode de régularisation n°1 – Illustration

### Exemple de régularisation par cession d'une Action Jumelée

#### Conséquences de l'opération

##### *Situation avant l'opération*

Action détenue en PEA	<b>Action UR SE</b>
Prix de revient fiscal de l'action UR SE	100,00

##### *Situation après l'opération*

Action apparaissant en PEA	<b>Action Jumelée</b>
----------------------------	-----------------------

#### Régularisation par cession de l'Action Jumelée

Prix de cession de l'Action Jumelée	200,00
-------------------------------------	--------

##### *Allocation du prix de cession*

Allocation à l'action UR SE	93,235%	186,47
Allocation à l'action WFD-UR	6,765%	13,53

##### *Calcul des plus-values*

##### *Calcul de la plus-value relative à l'action UR SE*

Prix de cession alloué à l'action UR SE	186,47
Prix de revient de l'action UR SE	100,00
Plus-value relative à l'action UR SE (bénéficie du régime PEA)	86,47

##### *Calcul de la plus-value relative à l'action WFD-UR*

Prix de cession alloué à l'action WFD-UR	13,53
Valeur de l'action WFD-UR à la date de l'opération	10,19
Plus-value relative à l'action WFD-UR (imposable)	3,34

#### Situation après la régularisation par cession

##### Compte-espèces du PEA

Prix de cession alloué à l'action UR SE	186,47
Valeur de l'action WFD-UR à la date de l'opération	10,19
Total crédité au compte-espèces du PEA	196,66

##### Compte-espèces ordinaire

Solde du prix de cession de l'Action Jumelée	3,34
--	------

### 3. Méthode de régularisation n°2 – Illustration

#### Exemple de régularisation par transfert de l'Action Jumelée

##### Conséquences de l'opération

###### *Situation avant l'opération*

Action détenue en PEA	<b>Action UR SE</b>
Prix de revient fiscal de l'action UR SE	100,00

###### *Situation après l'opération*

Action apparaissant en PEA	<b>Action Jumelée</b>
----------------------------	-----------------------

##### Régularisation par transfert de l'Action Jumelée

Valeur en bourse de l'Action Jumelée	200,00
--------------------------------------	--------

###### *Allocation de la valeur de l'Action Jumelée*

Allocation à l'action UR SE	93,235%	186,47
-----------------------------	---------	--------

###### *Calcul du versement compensatoire*

Valeur des actions UR SE à la date du transfert	186,47
Valeur de l'action WFD-UR à la date de l'opération	<u>10,19</u>
Montant du versement compensatoire	196,66

##### Situation après la régularisation par transfert

Action apparaissant en compte-titres ordinaire	<b>Action Jumelée</b>
dont prix de revient fiscal de l'action UR SE	186,47
dont prix de revient fiscal de l'action WFD-UR	10,19

#### 4. Description détaillée des méthodes de régularisation à mettre en œuvre jusqu'au 6 août 2018

L'administration fiscale a confirmé que votre PEA ne sera pas clos si vous mettez en œuvre l'une des méthodes de régularisation décrites ci-après. Elle a également clarifié les conséquences fiscales de cette régularisation sur le prix de revient fiscal de vos actions et, le cas échéant, le traitement des plus-values<sup>4</sup>.

##### 4.1. Première méthode de régularisation : cession de vos Actions Jumelées

Vous pouvez céder vos Actions Jumelées dans un délai de deux mois à compter de la date de leur inscription sur votre PEA, soit au plus tard jusqu'au 6 août 2018. Bien que les Actions Jumelées soient négociées sous un code ISIN unique (Ticker URW), celles-ci doivent être considérées comme des actions distinctes pour les besoins de l'impôt sur le revenu.

La plus-value relative à l'action UR SE sera égale à la différence entre le prix de cession alloué à l'action UR SE et le prix de revient fiscal de l'action UR SE. Le prix de revient fiscal de l'action UR SE n'est pas impacté par l'Opération et correspond donc généralement à son coût d'acquisition. **La plus-value relèvera du régime fiscal du PEA.**

La plus-value relative à l'action WFD-UR sera égale à la différence entre le prix de cession alloué à l'action WFD-UR et un montant égal à 10,19 euros (représentatif de la valeur de l'action WFD-UR à la date de l'Opération). **Elle ne bénéficiera pas du régime fiscal du PEA et sera donc imposée dans les conditions de droit commun.**

Lors la cession, le prix de cession pourra être réparti entre l'action UR SE et l'action WFD-UR selon la méthode suivante :

- **93,235%** du prix de cession de l'Action Jumelée pour l'action UR SE ;
- **6,765%** du prix de cession de l'Action Jumelée pour l'action WFD-UR.

À la suite de cette cession, le compte-espèces du PEA devra, pour chaque Action Jumelée cédée, être crédité de la somme :

- Du montant du prix de cession alloué à l'action UR SE ; et
- D'un montant de 10,19 euros (représentatif de la valeur de WFD-UR à la date de l'Opération).

Ces montants ne seront pas pris en compte pour les besoins du calcul du plafond des versements de votre PEA.

Le cas échéant, le solde du prix de cession devra être crédité sur un compte-espèces ordinaire.

##### 4.2. Seconde méthode de régularisation : transfert de vos Actions Jumelées sur votre compte-titres ordinaires

Vous pouvez transférer, sur votre compte-titres ordinaire, vos Actions Jumelées dans un délai de deux mois à compter de la date de leur inscription sur votre PEA, soit au plus tard jusqu'au 6 août 2018.

---

<sup>4</sup> Lettre de la Direction de la Législation Fiscale du 14 mai 2018

#### 4.2.1. PEA détenu depuis huit ans ou moins

Si vous détenez votre PEA depuis huit ans ou moins à la date d'inscription des Actions Jumelées en PEA, vous devrez faire un versement compensatoire sur votre PEA.

Le montant du versement compensatoire devra être égal à la somme de :

- La valeur des actions UR SE à la date du transfert, laquelle sera égale à **93,235%** de la valeur en bourse des Actions Jumelées à la date du transfert ; et
- Un montant de 10,19 euros par action WFD-UR (représentatif de la valeur de chaque action WFD-UR à la date de l'Opération).

À compter de la date de ce transfert, le prix de revient fiscal de vos Actions Jumelées sera ventilé entre vos actions WFD-UR (à un prix de revient unitaire de 10,19 euros) et vos actions UR SE (93,235% de la valeur en bourse de chaque Action Jumelée à la date du transfert-sur un compte-titres ordinaire).

Ces montants ne seront pas pris en compte pour les besoins du calcul du plafond des versements de votre PEA.

#### 4.2.2. PEA détenu depuis plus de huit ans

Si vous détenez votre PEA depuis plus de huit ans à la date d'inscription des Actions Jumelées en PEA, vous pourrez :

- Soit effectuer un versement compensatoire dans les conditions décrites ci-dessus ;
- Soit, si vous en faites la demande expresse auprès du gestionnaire de votre PEA, procéder, dans le délai de deux mois, à un retrait partiel<sup>5</sup> dans les conditions de droit commun (notamment en matière de prélèvements sociaux).

À compter de la date de ce transfert, le prix de revient fiscal de vos Actions Jumelées sera ventilé entre vos actions WFD-UR (à un prix de revient unitaire de 10,19 euros) et vos actions UR SE (93,235% de la valeur en bourse de chaque Action Jumelée à la date du transfert-sur un compte-titres ordinaire).

---

<sup>5</sup> A supposer que vous déteniez des titres autres que des actions UR SE en PEA