



# UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Paris, Amsterdam, 10 février 2021

Note d'information

## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD PUBLIE SES RESULTATS FINANCIERS POUR 2020

***URW a démontré sa résilience dans un contexte opérationnel particulièrement difficile, avec un retour de la consommation dès que les restrictions ont été assouplies ou levées en 2020***

***Les centres Flagships continuent d'attirer les grandes marques et les nouvelles enseignes en croissance – En partenariat avec elles, URW innove dans un secteur en transformation rapide***

***Un plan d'action opérationnel pour 2021 et un engagement clair en faveur du désendettement – URW sortira renforcé de la crise et profitera pleinement du rebond de l'activité***

### Données clés de l'année 2020

- Bon début d'année mais le Groupe n'a pu opérer à pleine capacité que durant 70 jours, avec des restrictions affectant l'essentiel de l'année et une durée de « fermeture » moyenne de ses centres de 93 jours.
- Loyers nets à périmètre constant des centres commerciaux en baisse de -24%, sous l'effet des allègements de loyers et des créances douteuses, URW ayant été particulièrement touché en raison de ses emplacements centraux et de son exposition au secteur de la restauration.
- Reprise marquée dès la réouverture des centres, avec des chiffres d'affaires supérieurs à la fréquentation, des paniers moyens plus élevés et un fort rebond du secteur de la restauration - Europe continentale T3-2020 : 77% de la fréquentation de 2019 ; 86% du chiffre d'affaires de 2019.
- Une approche partenariale pour soutenir les enseignes accompagnée de solutions innovantes face aux restrictions a permis à URW d'atteindre un taux de recouvrement de 88% des loyers dus pour l'année 2020 (80% des loyers facturés) ; 401 M€ d'allègements de loyers à 100%.
- Renforcement du partenariat de long terme avec les grandes enseignes et arrivée de nouveaux concepts commerciaux dans les secteurs innovants de l'automobile, des marques nées en lignes (DNVB) et du loisir ; 1 528 baux signés en 2020 (-36% par rapport à 2019) avec une augmentation des volumes au S2.
- Ratio d'endettement à 44,7% (44,0% *pro-forma* du produit des cessions de SHiFT et Les Villages 3, 4 et 6)
- 2,3 Md€ de cessions réalisées, incluant la vente des immeubles de bureaux SHiFT et Les Villages 3, 4 et 6, et d'un portefeuille de cinq centres commerciaux en France.
- URW mènera à bien les cessions d'actifs annoncées de 4,0 Md€ en Europe et mettra en œuvre un programme visant à réduire de manière significative son exposition financière aux États-Unis.
- 11,4 Md€ de liquidités et de lignes de crédit à fin 2020.

Commentant les résultats, Jean-Marie Tritant, **Président du Directoire**, a déclaré :

*« 2020 a été une année à nulle autre pareille dans l'histoire d'URW et je tiens à remercier nos formidables équipes d'avoir démontré toute leur résilience dans ces circonstances exceptionnelles. Elles ont travaillé sans relâche depuis mars de l'année dernière pour aider notre Groupe, nos enseignes et nos communautés à faire face à cette situation sans précédent. Au vu des restrictions en place dans la majorité de nos marchés, nous*



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

sommes réalistes pour 2021, le rebond marqué des taux de fréquentation et des ventes dès l'assouplissement ou la levée des restrictions l'année passée est néanmoins pour nous un signe très encourageant.

La demande des visiteurs pour des destinations de shopping de grande qualité est là. Les grandes marques et les nouveaux concepts choisissent les centres d'URW en anticipation de la reprise. Le paysage du commerce est en pleine évolution et nos centres sont attractifs pour les activités à fort potentiel telles que les constructeurs automobiles, les marques nées en ligne (DNVB) et le loisir.

Sur le plan opérationnel, nous continuons à proposer des solutions innovantes aux enseignes et aux visiteurs, avec notamment le retrait des achats en ligne drive @ Westfield, déployé sur tous nos sites américains et 11 centres européens. Il est essentiel de développer des partenariats mutuellement bénéfiques avec nos enseignes, et nous avons adopté un principe de « partage de la charge » lors des négociations afin d'atténuer l'impact de la crise et d'accompagner leur rebond.

La réduction de l'endettement est une priorité essentielle et sera réalisée grâce à un contrôle strict des investissements, la maîtrise de nos coûts et la poursuite des cessions. Nous réaliserons la vente des 3,2 Md€ d'actifs nécessaires pour atteindre l'objectif des 4 Md€ en Europe avant la fin de 2022. Nous mettons en œuvre un programme visant à réduire de manière significative notre exposition financière aux États-Unis lorsque le marché rouvrira, ce qui devrait se produire avec le rebond de l'économie américaine en 2022. Notre accès continu aux marchés de la dette et nos liquidités abondantes nous permettront de réaliser nos objectifs de désendettement de manière efficace et ordonnée.

Compte tenu de l'environnement opérationnel actuel et de notre engagement à réduire l'endettement, le Groupe suspendra le versement de son dividende pour les exercices 2020, 2021 et 2022. Nous reprendrons le versement d'un dividende soutenable et en croissance dès ce désendettement achevé. Une fois nos objectifs opérationnels et financiers atteints, URW redeviendra la société cotée d'immobilier de commerce la plus attractive, combinant des fondamentaux solides et un potentiel de croissance exceptionnel. »

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019	Evolution	Evolution à périmètre constant
<b>Loyers nets (en M€)</b>	<b>1 790</b>	<b>2 491</b>	-28,1%	<b>-26,4%</b>
Centres Commerciaux	<b>1 699</b>	<b>2 293</b>	-25,9%	<b>-24,0%</b>
Bureaux et Autres	<b>85</b>	<b>103</b>	-16,9%	<b>+0,1%</b>
Congrès & Expositions	<b>6</b>	<b>95</b>	-93,6%	<b>-93,6%</b>
<b>Résultat net récurrent (en M€)</b>	<b>1 057</b>	<b>1 760</b>	-40,0%	
RNRPA (en €)	7,63	12,72	-40,0%	
<b>RNRPAA (en €)</b>	<b>7,28</b>	<b>12,37</b>	-41,1%	
	31 déc 2020	31 déc 2019	Evolution	Evolution à périmètre constant
<b>Valeur du patrimoine en proportionnelle (en M€)</b>	<b>56 314</b>	<b>65 341</b>	-13,8%	<b>-11,2%</b>
<b>Valeur Nette de Reconstitution EPRA (en € par action)</b>	<b>166,80</b>	<b>228,80</b>	-27,1%	

Des écarts dans les totaux peuvent exister du fait des arrondis.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

### **RNRPAA pour 2020 : 7,28€**

Le RNRPAA s'élève à 7,28€, en baisse de -41,1% par rapport à 2019, soit une diminution de -5,09€, répartie comme suit :

- -4,57€ en raison de l'impact de la COVID-19 sur les opérations (notamment : allègements de loyers, créances douteuses et réduction des revenus variables des commerces) et le coût de financement ;
- -0,49 € d'effet des cessions en 2019 et 2020 ;
- -0,42 € dû à la fin de la capitalisation des coûts internes de commercialisation ;
- Partiellement compensée par +0,39 € lié à d'autres facteurs.

### **PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE**

#### **Centres Commerciaux**

Pendant la majeure partie de l'année 2020, les gouvernements ont mis en place de fortes restrictions en réaction à la pandémie de COVID-19, entraînant une interruption sans précédent des opérations en 2020 qui s'est traduite par environ 70 jours seulement d'activité dans des conditions normales et par 93 jours de fermeture effective des centres.

Le chiffre d'affaires des commerçants du Groupe pour l'ensemble de l'année s'élève à 63% de celui de 2019, ou 66% hors restauration et loisir. En Europe, les catégories les plus performantes sont l'alimentation et la grande consommation (97% du niveau de 2019). Les secteurs les plus touchés sont le loisir (-68%) et la restauration (-43%).

Après la réouverture des centres commerciaux fermés au T2, la fréquentation en Europe continentale au T3 (la période la moins perturbée) a atteint 77% du niveau de 2019, les chiffres d'affaires des commerçants s'établissant quant à eux à 86% du niveau de 2019, grâce à l'augmentation du panier moyen à mesure que les clients revenaient dans les centres.

URW a collecté au total 80% des loyers facturés en 2020, le reste ayant fait l'objet de mesures d'allègement ou ayant été provisionné. Le recouvrement des loyers s'est amélioré au T3 après la réouverture des centres pour s'établir à 85%, contre 61% au T2 et 76% au T4 en raison des mesures de confinement et des autres restrictions mises en place. Corrigé des allègements de loyers accordés, le taux de recouvrement s'élève à 88% du montant total dû, dont 94% en Europe continentale, reflétant les progrès des négociations avec les enseignes et les efforts des équipes d'URW.

En 2020, le total des allègements de loyers accordés sur l'ensemble des actifs s'élèvent à 401 M€, soit 313 M€ pour URW sur une base proportionnelle, dont 246 M€ comptabilisés dans le compte de résultat 2020. Ces négociations ne visent généralement pas à modifier de façon permanente la structure des baux ou à changer la base de calcul des loyers (par exemple, en remplaçant le loyer minimum garanti par des loyers variables basés sur les chiffres d'affaires), mais plutôt à fournir un allègement de loyer adapté pour parvenir à un partage équitable de l'impact des fermetures.

Le taux de vacance est passé de 5,4% à 8,3% à la fin de l'année 2020, sous l'effet des faillites et de la baisse de l'activité locative (1 528 baux signés, -36% par rapport à 2019).



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Les loyers nets des centres commerciaux à périmètre constant ont baissé de -24,0%, principalement en raison de l'impact de la COVID-19 donnant lieu à des allègements de loyers et une hausse des provisions pour créances douteuses. Les loyers nets à périmètre constant sont en baisse de -19,1% en Europe continentale, de -28,0% aux États-Unis et de -49,3% au Royaume-Uni, qui a notamment souffert d'un niveau élevé de procédures de sauvegarde (CVA) et de faillites.

La reprise observée en 2020, dès la réouverture des centres et la levée des restrictions sur la restauration et le loisir, renforce la confiance du Groupe quant à l'attractivité de ses centres Flagships qui continueront à être les destinations préférées des enseignes et des visiteurs.

### **Bureaux et Autres**

Les loyers nets à périmètre constant sont en augmentation de +0,1%, tandis que les loyers nets totaux diminuent de -16,9%, principalement en raison des cessions de la tour Majunga et du Novotel Lyon Confluence en 2019 et 2020, respectivement, et du transfert de Michelet Galilée dans le portefeuille de projets de développement, partiellement compensés par la livraison de SHiFT et de Versailles Chantiers.

### **Congrès & Expositions**

Le résultat opérationnel net récurrent est en diminution de -92,3% par rapport à 2019, la plupart des événements ayant été annulés à partir du 9 mars en raison des restrictions gouvernementales. Actuellement, le Groupe prévoit un redémarrage de l'activité aux T4-2021 / T1-2022.

### **FRAIS DE FONCTIONNEMENT**

En 2020, URW a mis en œuvre des dispositifs d'activité partielle, a diminué ses coûts non liés au personnel, a restructuré son organisation aux États-Unis et au Royaume-Uni et a réduit la taille des équipes de développement. L'ensemble de ces mesures a permis de réaliser une économie des frais de fonctionnement bruts de 80 M€ en 2020 par rapport à 2019.

### **LIVRAISONS**

En 2020, le Groupe a livré la première phase des extensions de Westfield Valley Fair et de La Part-Dieu, deux projets de restructuration à Westfield Les 4 Temps, et la tour de bureaux Trinity. Le taux de commercialisation moyen des projets de commerce livrés s'élève à 84%, ceux-ci étant livrés en plusieurs phases.

En 2021, URW prévoit de livrer Westfield Mall of the Netherlands au S1 (pré-commercialisation : 90%), et le projet mixte de Gaîté Montparnasse au S2 (pré-commercialisation de 100% pour les bureaux et autres et de 84% pour les commerces).

### **VALORISATION**

La valeur brute de marché proportionnelle des actifs du Groupe au 31 décembre est en diminution de -13,8% à 56,3 Md€ par rapport au 31 décembre 2019, principalement en raison de la variation de valeur à périmètre



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

constant de -6 020 M€ (-11,2%), de celle à périmètre non-constant de -1 141 M€, des effets de change et des cessions, partiellement compensées par les investissements.

La Valeur Nette de Reconstitution EPRA par action s'établit à 166,80€ au 31 décembre 2020, en baisse de -62,00€ (-27,1%) par rapport au 31 décembre 2019, et de -30,20€ (-15,3%) par rapport au 30 juin 2020.

### **LIQUIDITE SOLIDE AVEC ACCÈS CONTINU AUX MARCHÉS DE LA DETTE<sup>1</sup>**

- **Des liquidités suffisantes pour couvrir les besoins de financement des 24 prochains mois**
- **Succès des émissions portant sur 4 150 M€ d'obligations dans un contexte de marché difficile**

Le coût moyen de la dette du Groupe s'établit à 1,7% pour 2020 (contre 1,6% en 2019), correspondant à un coût moyen de 1,1% pour la dette en euros et de 3,6% pour la dette en dollars et en livres sterling. Le ratio d'endettement s'élève à 44,7% (44,0% pro-forma de la cession du SHiFT et des immeubles de bureaux Les Villages 3, 4 et 6). Le ratio de couverture des intérêts (ICR) est de 3,5x et la dette nette/EBITDA est de 14,6x en raison d'un EBITDA fortement réduit du fait de la COVID-19.

URW bénéficie d'un bon accès aux marchés de la dette, comme l'illustrent les 4 150 M€ d'obligations émises au cours de l'année, malgré un environnement de marché difficile. En conséquence, le Groupe dispose d'une forte liquidité avec 2,1 Md€ de trésorerie et 9,2 Md€ de lignes de crédit<sup>2</sup> non tirées au 31 décembre 2020, couvrant ses besoins de financement pour les 24 mois à venir, y compris en l'absence de financements additionnels ou de cessions supplémentaires.

### **POURSUITE DE LA STRATÉGIE DE DÉSENETTEMENT**

- **Le désendettement reste une priorité essentielle pour URW**
- **Cet objectif sera atteint grâce à des cessions en Europe d'un montant de 4 Md€ et à la mise en œuvre d'un programme visant à réduire de manière significative son exposition financière aux États-Unis, à un contrôle strict des dépenses d'investissements et à la suspension du dividende**

URW reste fermement engagé dans la réduction de son endettement grâce à des cessions, la limitation des dépenses d'investissement et la suspension temporaire du dividende.

En 2020, le Groupe a finalisé la cession d'un portefeuille de cinq centres commerciaux en France à une entité formée par Crédit Agricole Assurances, La Française et URW, dans laquelle le Groupe détient une participation de 45,8%, générant un produit net de cession de 1,5 Md€. URW a également finalisé la cession de plusieurs actifs non essentiels en Europe et aux États-Unis.

En outre, URW a annoncé la cession de l'immeuble de bureaux SHiFT, qui a été finalisée le 21 janvier 2021, et ainsi que celle des Villages 3, 4 et 6, qui devrait être finalisée au cours du T1-2021. Grâce à ces cessions, le Groupe a réalisé 0,8 Md€ de son objectif de cessions de 4 Md€ en Europe annoncé en septembre 2020.

---

<sup>1</sup> Données IFRS

<sup>2</sup> Soumises à des covenants



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

URW a l'intention de réaliser les 3,2 Md€ de cessions restantes en Europe et mettra en œuvre en 2021 / 2022 un programme visant à réduire de manière significative son exposition financière aux Etats-Unis lorsque le marché rouvrira, ce qui devrait se produire avec le rebond de l'économie américaine attendu pour 2022. La liquidité du Groupe lui permettra de réaliser ces cessions de manière efficace et ordonnée.

Dans le cadre de sa politique de désendettement, URW a également réduit son portefeuille de projets de développement à 4,4 Md€, contre 8,3 Md€ au 31 décembre 2019. Les projets engagés s'élèvent à 2,9 Md€, dont 1,7 Md€ ont déjà été investis, 1,2 Md€ restant à dépenser. Le Groupe limitera ses dépenses d'investissement totales pour les deux prochaines années à 2 Md€ au total.

### **UNE NOUVELLE ORGANISATION PLUS AGILE**

Le nouveau Directoire récemment constitué reflète les priorités stratégiques du Groupe pour faire face à l'environnement et aux défis actuels. Un Directeur Général des investissements a été nommé pour mettre en œuvre le programme de cessions d'URW, tandis que le Directeur Général de la stratégie client a pour mission de placer le client au cœur de l'organisation et d'accélérer l'innovation et la digitalisation dans l'ensemble du Groupe.

### **PERSPECTIVES 2021**

- **Attentes réalistes pour 2021**
- **Premiers trimestres 2021 : Maintien d'un environnement opérationnel difficile en raison des restrictions sur l'activité**
- **Fin 2021 : début de la reprise en fonction des marchés, des taux d'infection, du déploiement de la vaccination et des programmes de relance gouvernementaux**

Début février, tous les pays dans lesquels le Groupe est présent continuent d'appliquer des restrictions plus ou moins fortes avec une incidence sur l'activité du Groupe. Au 10 février, environ 52% des centres commerciaux d'URW voient leur activité limitée aux commerces dits « essentiels ».

La pandémie continuera clairement à affecter les résultats opérationnels d'URW en 2021. L'impact devrait se traduire par de nouveaux allègements de loyers pour les locataires, une baisse des revenus variables tels que les loyers variables, les parkings ou les partenariats commerciaux, un délai de recommercialisation des unités vacantes plus long qu'à l'accoutumée et la perspective de nouvelles faillites d'enseignes. En outre, 2021 devrait être une année difficile pour les activités du Groupe dans le domaine des Congrès & Expositions et des aéroports.

Compte tenu de l'incertitude quant à la durée et à la sévérité des restrictions décidées par les gouvernements et de leur impact sur les activités du Groupe, URW ne fournit actuellement pas de prévisions de résultats pour 2021. Des prévisions seront données lorsque le Groupe aura une meilleure visibilité sur la levée des restrictions et la reprise d'activité qui s'en suivra.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Pour l'avenir, le Groupe estime qu'il existe de bonnes perspectives pour une reprise solide dans le courant du second semestre de l'année, lorsque les efforts de vaccination auront atteint un niveau suffisant et que les restrictions auront été levées. Les plans de soutien gouvernementaux ont préservé la santé financière des consommateurs sur les marchés où le Groupe est présent et URW est convaincu que son offre combinant meilleures marques et expériences exceptionnelles dans ses centres Flagships attirera les consommateurs dès la réouverture.

URW a toute confiance en la qualité de ses actifs, la force de son modèle et de ses équipes. Le Groupe, avec son équipe de direction récemment reconfigurée, prend toutes les mesures nécessaires pour relever au mieux ces défis et positionner stratégiquement URW pour l'avenir.

### **POLITIQUE DE DIVIDENDE**

Compte tenu de l'impact de la pandémie sur les résultats du Groupe en 2020, de l'incertitude persistante quant à l'environnement opérationnel en 2021 et à son impact sur les résultats d'URW, ainsi que de son engagement à se désendetter, le Groupe a décidé de suspendre le paiement d'un dividende pour les exercices 2020, 2021 et 2022.

Une fois que le Groupe aura achevé son programme de désendettement, il reprendra le versement d'un dividende (avec un taux de distribution significatif et durable) qui augmentera en fonction de la performance de son portefeuille ainsi reconfiguré.

Compte tenu des résultats statutaires d'URW SE en 2020, le Groupe n'a pas d'obligation de verser un dividende en 2021 au titre de l'exercice 2020 dans le cadre du régime SIIC et des autres régimes REIT dont il bénéficie. Il prévoit également de ne pas être soumis à une telle obligation au titre des exercices 2021 et 2022. Par conséquent, l'obligation de distribution SIIC d'URW SE, qui s'élève à 212,5 M€ au 31 décembre 2020, sera reportée jusqu'à ce qu'URW SE dégage des résultats statutaires suffisants pour satisfaire à cette obligation.

### **CALENDRIER FINANCIER**

Les prochains événements financiers du Groupe sont :

**28 avril 2021** : information financière - T1-2021

**12 mai 2021** : Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco-Westfield SE

**28 juillet 2021** : résultats financiers - S1-2021

Ce document est une synthèse en français du communiqué de presse officiel annonçant les résultats financiers 2020 d'Unibail-Rodamco-Westfield. Seul le communiqué de presse publié par le Groupe en anglais fait foi.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

**Pour plus d'informations, veuillez contacter :**

### **Relations avec les investisseurs**

Samuel Warwood  
Maarten Otte  
+33 1 76 77 58 02  
[maarten.otte@urw.com](mailto:maarten.otte@urw.com)

### **Relations médias**

Céline van Steenbrugghe  
+33 6 71 89 73 08  
[celine.vansteenbrugghe@urw.com](mailto:celine.vansteenbrugghe@urw.com)

### **À propos d'Unibail-Rodamco-Westfield**

Unibail-Rodamco-Westfield est le premier créateur et opérateur global de centres de shopping de destination, avec un portefeuille valorisé à 56,3 Md€ au 31 décembre 2020, dont 85% en commerce, 8% en bureaux, 5% en sites de congrès & expositions et 2% en services. Aujourd'hui, le Groupe possède 87 centres de shopping, incluant 53 « flagships » dans les villes les plus dynamiques d'Europe et des Etats-Unis. Présent sur 2 continents et dans 12 pays, Unibail-Rodamco-Westfield propose une plateforme unique pour les enseignes et les événements des marques, et offre aux clients une expérience exceptionnelle et sans cesse renouvelée.

Grâce à ses 3 100 employés et à une expérience et un savoir-faire inégalés, Unibail-Rodamco-Westfield est en position idéale pour générer de la valeur et développer des projets d'envergure internationale.

Unibail-Rodamco-Westfield se distingue par sa stratégie « Better Places 2030 », qui a pour ambition de créer des lieux conformes aux plus hauts standards environnementaux et de contribuer ainsi à des villes meilleures.

Les actions jumelées d'Unibail-Rodamco-Westfield sont cotées sur Euronext Amsterdam et Euronext Paris (symbole Euronext : URW). Une cotation secondaire a été établie en Australie par l'intermédiaire de Chess Depositary Interests. Le Groupe bénéficie d'une notation A- par Standard & Poor's et d'une notation Baa1 par Moody's.

Pour de plus d'informations, veuillez consulter le site [www.urw.com](http://www.urw.com)  
Visitez notre médiathèque à l'adresse <https://mediacentre.urw.com>  
Suivez l'actualité du Groupe sur Twitter [@urw\\_group](https://twitter.com/urw_group), LinkedIn [@Unibail-Rodamco-Westfield](https://www.linkedin.com/company/unibail-rodamco-westfield) et Instagram [@urw\\_group](https://www.instagram.com/urw_group)