



# UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Le 29 juillet 2020

## Note d'information relative aux résultats du premier semestre 2020

### du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield

Unibail-Rodamco-Westfield (URW), le premier créateur et opérateur global de centres de shopping de destination, publie ses résultats pour le S1-2020

#### Résultat net récurrent par action ajusté (RNRPA) de 4,65€

- **Reprise encourageante de la fréquentation** : 11 à 12 semaines après la réouverture, entre 80 et 90% du niveau de 2019 en général
- **Chiffres d'affaires des enseignes** moins affectés en juin que la fréquentation grâce à des taux de conversion et des paniers moyens plus élevés
- **Un quart environ des négociations** avec les enseignes **finalisées**
- Taux de recouvrement des loyers : **94% au T1, 67% au S1-2020**
- Liquidité : **12,7 Md€** de trésorerie et de lignes de crédit non tirées
- Cessions d'actifs : **finalisation de la cession** de cinq actifs de commerce en France (valeur à 100% : **2,0 Md€**)
- Coût moyen de la dette : **1,7%** ; maturité moyenne portée à un **niveau record de 8,5 années**
- Evolution de la valeur du patrimoine à périmètre constant : **-5,1%**
- Actif net réévalué de reconstitution (« EPRA NRV ») : **197,00€** / action jumelée
- Portefeuille de projets de développement ramené à **6,2 Md€** (-2,1 Md€ par rapport au 31 décembre 2019)
- Ratio d'endettement : **41,5%**, très en-dessous des seuils des covenants bancaires

« Unibail-Rodamco-Westfield a été touché, comme toutes les entreprises, par la crise sanitaire inédite du premier semestre 2020. URW a dû interrompre l'essentiel de l'activité dans ses centres de shopping à partir du mois de mars pour une durée moyenne de 67 jours. Pendant cette période, le Groupe a lancé de nombreuses initiatives en faveur des communautés où il est présent et a préparé la reprise de son activité en mettant en place les meilleurs standards d'hygiène et de sécurité. La fréquentation et les chiffres d'affaires des commerçants après la réouverture des centres ont connu une reprise meilleure qu'anticipée. C'est la preuve que nos centres, dont l'activité devrait croître avec le retour à une certaine normalité, restent des destinations attractives pour nos visiteurs. Pendant la crise, URW s'est concentré avec succès sur la préservation de sa liquidité en levant des fonds sur les marchés, en reportant des investissements non essentiels, en réduisant son portefeuille de développement, en annulant le versement du solde du dividende et en diminuant ses coûts. Le Groupe dispose désormais d'un niveau record de 12,7 Md€ de trésorerie et de lignes de crédit non tirées. Malgré un environnement difficile, URW a finalisé avec succès la vente de 54,2% d'un portefeuille de cinq centres en France. Le Groupe confirme son objectif de désendettement avec 4 Md€ d'actifs à céder dans les deux prochaines années. Ces réalisations dans une période si difficile montrent la résilience d'URW et le travail extraordinaire de nos équipes, à qui je veux témoigner mon admiration et ma gratitude ».

**Christophe Cuvillier, Président du directoire**



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

### **RNRPAA DE 4,65€ AU S1-2020**

Le RNRPAA s'établit à 4,65€, en diminution de -28,0% par rapport au S1-2019, soit -1,80€ correspondant à :

- -0,16€ d'effet des cessions de 2019 et 2020 ;
- -0,22€ dus à la fin de la capitalisation des honoraires de commercialisation ;
- -1,45€ d'impact de la COVID-19 sur les opérations et le financement, dont :
  - -0,11€ de réductions de loyers,
  - -0,57€ d'augmentation des créances douteuses,
  - -0,25€ de réduction des revenus variables (loyers variables, parkings et partenariats commerciaux), et
  - -0,21€ de diminution des revenus de services nets ;
  - -0,24€ de baisse des revenus nets issus de l'activité Congrès & Expositions ;
  - -0,07€ d'augmentation des frais financiers en raison des mesures de préservation de la liquidité prises en réponse à la crise ;
- +0,03€ liés à d'autres facteurs.

### **PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE**

#### **Centres commerciaux**

Mi-mars, URW a été contraint de fermer la quasi-totalité de ses centres (à l'exclusion des commerces essentiels, et des Pays-Bas et de la Suède où les restrictions étaient moindres). En moyenne, les centres ont été fermés pendant 67 jours. Les centres en Allemagne ont été les premiers à pouvoir rouvrir, suivis de ceux en Autriche et en Pologne. Les centres en France ont repris leur activité à partir du 11 mai, à l'exception de ceux de plus de 40 000 mètres carrés en région parisienne et à Lyon. URW a été plus affecté que d'autres bailleurs en raison de la concentration de son portefeuille sur des actifs flagships dans ces régions. Aux Etats-Unis, les centres ont pu rouvrir à partir du 15 mai en Floride. Les commerces sans accès extérieur dans les centres en Californie ont été contraints de fermer à nouveau le 13 juillet, le retrait d'achats réalisés à distance restant possible, tandis que Westfield World Trade Center n'a toujours pas pu rouvrir à ce jour, rappelant que le risque pandémique n'a pas disparu.

Au 30 juin 2020, 97% des magasins des centres URW en Europe étaient ouverts, 1% contraints à rester fermés, le reste étant principalement lié à la réouverture tardive de magasins au Royaume-Uni. Aux Etats-Unis, 77% des magasins et 86% de la GLA avaient rouvert au 30 juin 2020.

La fréquentation dans les centres européens montre des signes de reprise encourageants. Dans les régions où les centres ont rouvert il y a 11 à 12 semaines, elle atteint en général 80 à 90 % du niveau de 2019. En Espagne et en France, où la plupart des centres commerciaux du Groupe ont rouvert plus tard, les tendances sont similaires. Au Royaume-Uni, le confinement a pris fin le 15 juin seulement : des restrictions pour les activités de loisirs restent en vigueur et il est fortement conseillé de ne pas revenir au bureau ou emprunter les transports en commun au moins jusqu'à fin juillet. La fréquentation y approche 50% du niveau de 2019.

Les chiffres d'affaires des commerçants avaient enregistré de bonnes performances sur les deux premiers mois de l'année, à +2,2% pour le Groupe. Dans les centres d'Europe continentale ouverts durant tout le mois de juin, les chiffres d'affaires des enseignes ont dépassé 80% du niveau de 2019. Hors restauration



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

et loisirs et les secteurs de la mode, qui ont notamment été pénalisés en France par le décalage des soldes d'été du 24 juin au 15 juillet, les chiffres d'affaires des commerçants atteignent près de 92% du niveau de juin 2019. Ils diminuent moins que la fréquentation grâce à des taux de conversion et des paniers moyens plus élevés. Les secteurs enregistrant les meilleures performances sont l'équipement de la maison (+5,6%), la culture, média & technologie (+1,7%), l'alimentaire (-0,1%) la bijouterie (-7,7%) et les cadeaux (-8,3%). Les chiffres d'affaires de la période mars-mai et par conséquent les données semestrielles ne sont pas significatifs en raison des fermetures des centres.

Le recouvrement des loyers des centres commerciaux au S1 s'établit à 67% (94% pour le T1, 38% pour le T2). 3% des loyers du T2 ont fait l'objet d'une annulation, 20% d'un report volontaire ou forcé par application de dispositions réglementaires, et 39% sont dus et restent à recouvrer. Au 24 juillet, le taux de recouvrement pour les loyers de juillet s'élevait à 50%. Le Groupe prévoit une amélioration des taux de recouvrement une fois les négociations avec les enseignes relatives à la COVID-19 finalisées.

Ces négociations portent sur des mesures de soutien au cas par cas et sont fondées sur un principe de partage équitable du poids des fermetures. Elles incluent des demandes de contreparties vis-à-vis des enseignes, comme l'allongement de la durée ferme du bail, la hausse du pourcentage de loyer variable, l'abandon des clauses de co-commercialisation minimum aux Etats-Unis, de nouvelles options de sortie pour le bailleur ou la signature de baux pour de nouveaux magasins. Le Groupe estime qu'environ un quart des négociations, qui ont débuté après le confinement dans les régions concernées, sont achevées à ce jour.

Les loyers nets à périmètre constant des centres commerciaux sont en baisse de -11,3% au total du Groupe, dont -6,7% en Europe continentale, principalement en raison de l'impact de la COVID-19. Ceci inclut la hausse des créances douteuses, la réduction des revenus issus des parkings, des loyers variables et des partenariats commerciaux ainsi que, dans une moindre mesure, les réductions de loyers accordées aux enseignes. Le montant total des réductions de loyers accordées s'élève à 32,6 M€ en Europe, avec un impact comptable de seulement 15,6 M€ sur les résultats du premier semestre 2020 en raison de l'application de la norme comptable IFRS 16, qui impose en général que les réductions de loyers soient étalées sur la durée restante du bail.

L'activité de commercialisation du Groupe a été affectée par la pandémie de COVID-19, avec 661 baux signés, soit -44% par rapport au S1-2019. Toutefois, l'Espagne (+29,0%), la France (+15,4%) et l'Europe centrale (+14,1%) enregistrent une forte hausse du gain locatif moyen, celui-ci s'établissant à +5,5% en Europe continentale.

Malgré le nombre élevé de faillites d'enseignes, le taux de vacance n'a augmenté que de +140 points de base pour le Groupe et s'établit à 6,8%. Il s'élève à 3,9% en Europe continentale (2,5% au 31 décembre 2019).

### **Bureaux et autres activités**

L'impact de la cession de Majunga et de l'hôtel Lyon Confluence ainsi que l'entrée de Michelet Galilée, de Village 5 et des bureaux de San Francisco Centre dans le portefeuille de projets de développement ont été compensés en partie seulement par la livraison de Shift, de Versailles Chantiers et de Palisade at Westfield UTC. Les loyers nets à périmètre constant des bureaux sont en augmentation de +0,4%, les loyers nets totaux étant en baisse de -32,1%.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

### **Congrès & Expositions**

Le résultat opérationnel net récurrent est en diminution de -71,0% par rapport à 2018 (retraité de l'impact du salon triennal INTERMAT). 125 événements s'étaient tenus avant que les activités ne doivent être stoppées le 9 mars. Au 29 juillet, 191 manifestations prévues en 2020 ont été annulées et 95 reportées, dont 26 en 2021. Les événements reprendront le 1<sup>er</sup> septembre.

### **FUTUR DU COMMERCE ET STRATEGIE RSE**

Bien qu'il soit trop tôt pour tirer des conclusions définitives, le confinement a vu une augmentation de la part du e-commerce et du commerce de proximité. Toutefois, dans de nombreux marchés, les chiffres d'affaires des magasins physiques retrouvent progressivement des niveaux plus usuels, variables selon les secteurs. Alors que les enseignes exclusivement en ligne peinent à être profitables malgré la hausse de leurs volumes d'affaires durant la COVID, les enseignes omnicanales souhaitent rouvrir leurs points de vente physiques, essentiels à leur stratégie, et en ouvrir de nouveaux, de façon plus sélective. URW s'adapte à la digitalisation du commerce en déployant de nombreuses initiatives comme le smart parking, Line Pass (gestion digitale des files d'attente), le retrait des achats effectués à distance, la livraison de repas à domicile, et un partenariat avec Zalando, visant à améliorer l'expérience client et à renforcer les capacités omnicanales des enseignes.

La crise actuelle a accéléré les mutations des comportements de consommation, notamment l'attrait pour les productions locales et respectueuses de l'environnement. URW s'y est préparé avec sa stratégie RSE Better Places 2030, dont l'excellence est largement reconnue, comme l'illustre la notation « Prime B » reçue d'ISS ESG au premier semestre.

### **POURSUITE DE LA RÉDUCTION DU PORTEFEUILLE DE DEVELOPPEMENT**

En réponse à la crise de la COVID-19, URW a décalé 500 M€ d'investissements opérationnels et de développement prévus pour 2020. Au S1-2020, le Groupe a également retiré 1,6 Md€ de projets supplémentaires de son portefeuille de développement, démontrant sa flexibilité dans un contexte mouvant. Le Coût total d'investissement (CTI) pour URW de ses projets de développement s'établit désormais à 6,2 Md€, en baisse par rapport à 8,3 Md€ au 31 décembre 2019 et 10,3 Md€ au 30 juin 2019.

Le Groupe conserve une grande flexibilité puisque seulement 3,6 Md€ de projets sont engagés, dont 2,0 Md€ déjà investis. URW prévoit de livrer cinq projets au S2-2020, avec un CTI d'environ 830 M€, dont l'extension de La Part-Dieu et la tour de bureaux Trinity. L'ouverture de Westfield Mall of the Netherlands a été décalée à début 2021. Le Groupe a également livré l'extension de Westfield Valley Fair en mars (0,5 Md€ en part du Groupe).

### **MAÎTRISE DES COÛTS**

URW a réduit ses coûts grâce aux dispositifs d'activité partielle. La réduction du portefeuille de développement a permis d'ajuster les coûts salariaux correspondants. Dans un environnement très difficile, le Groupe a diminué ses effectifs aux Etats-Unis et au Royaume-Uni dans le cadre de son programme de transformation « Agility ». Les coûts non salariaux ont aussi été réduits. Toutes ces mesures devraient générer environ 40 M€ d'économies en frais généraux bruts en 2020, et 60 M€ en rythme annuel.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

### **VALORISATION**

La valeur brute de marché (VBM) proportionnelle des actifs du Groupe au 30 juin 2020 s'élève à 60,4 Md€, en baisse de -7,6%, dont la réévaluation à périmètre constant de -2 768 M€ (-5,1%), la réévaluation du périmètre non-constant de -658 M€ et l'impact des cessions. La VBM des centres commerciaux est de 51,8 Md€ (-5,2% à périmètre constant). Le taux de rendement initial du portefeuille de commerce est en hausse de 8 points de base (4,4%). Les VBM des Congrès & Expositions et des services du Groupe, très touchés par la crise de la COVID-19, sont en baisse à périmètre constant de -4,8% et -9,0% respectivement. La VBM des Bureaux & autres activités est stable à périmètre constant (+0,2%).

L'actif net réévalué de reconstitution par action s'établit à 197,00€ au 30 juin 2020. Retraité des -0,53€ de mise à juste valeur d'actifs financiers et des -5,40€ de dividendes payés en 2020, il est en baisse de -25,87€ (-11,6%) par rapport au 30 juin 2019.

### **PROGRAMME DE CESSIIONS**

Le 29 mai 2020, le Groupe a finalisé comme prévu la cession d'un portefeuille de cinq centres commerciaux en France, à un prix pour 100% des actifs de 2,0 Md€ correspondant à un produit net de cession pour URW de 1,5 Md€, à l'entité composée de Crédit Agricole Assurances et La Française (54,2%) et URW (45,8%).

Le Groupe réitère son engagement de réduire son endettement, avec l'objectif de céder les 4,0 Md€ restants de son programme de cessions d'actifs dans les deux prochaines années, dont environ 50% d'actifs de commerce.

### **LIQUIDITÉ ET MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE RECORD**

Grâce à une gestion prudente de son bilan, le Groupe disposait d'un montant de trésorerie et de lignes de crédit non-tirées de 12,7 Md€ au 30 juin 2020, un plus haut historique. URW a accédé au marché de la dette en avril et juin, émettant un total de 2,2 Md€ d'obligations en euros avec un coupon moyen de 2,27% et une maturité moyenne de 9,3 années. La maturité moyenne de la dette du Groupe atteint un niveau record de 8,5 années.

Le coût moyen de la dette du Groupe s'élève à 1,7%, 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 41,5%. Le ratio de couverture des intérêts (ICR) est de 4,2x. Ils laissent à URW une marge de manœuvre très significative par rapport à ses covenants bancaires corporate en Europe, qui sont les plus stricts du Groupe (ratio d'endettement maximal de 60% et ratio de couverture des taux d'intérêt minimal de 2x).

### **PERSPECTIVES 2020**

Le Groupe estime que le niveau d'incertitude relatif à la durée et à l'impact de la pandémie de COVID-19 sur ses opérations et ses résultats financiers reste élevé et qu'il est trop tôt pour proposer une mise à jour de ses prévisions pour 2020. URW entend publier une nouvelle prévision dès qu'il sera possible d'estimer de façon fiable la durée, l'ampleur et les conséquences de la situation actuelle sur son activité.



# UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

## CALENDRIER FINANCIER

### **Prochains rendez-vous financiers :**

**28 octobre 2020** : résultats financiers T3-2020 (après clôture des marchés)

**10 février 2021** : résultats annuels 2020

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



# UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

## Annexe

	S1-2020	S1-2019	Croissance	Croissance à périmètre constant
<b>Loyers nets (en M€)</b>	<b>1 065</b>	<b>1 254</b>	-15,1%	<b>-14,2%</b>
Centres commerciaux	<b>1 008</b>	<b>1 137</b>	-11,4%	<b>-11,3%</b>
<i>France</i>	<i>310</i>	<i>330</i>	<i>-6,0%</i>	<i>-2,7%</i>
<i>Europe centrale</i>	<i>111</i>	<i>113</i>	<i>-1,7%</i>	<i>-1,7%</i>
<i>Espagne</i>	<i>73</i>	<i>77</i>	<i>-4,3%</i>	<i>-2,1%</i>
<i>Pays Nordiques</i>	<i>55</i>	<i>66</i>	<i>-16,6%</i>	<i>-13,0%</i>
<i>Autriche</i>	<i>39</i>	<i>56</i>	<i>-29,5%</i>	<i>-27,5%</i>
<i>Allemagne</i>	<i>65</i>	<i>70</i>	<i>-7,1%</i>	<i>-9,4%</i>
<i>Pays-Bas</i>	<i>26</i>	<i>28</i>	<i>-5,8%</i>	<i>-9,7%</i>
<i>Etats-Unis</i>	<i>277</i>	<i>319</i>	<i>-13,2%</i>	<i>-15,3%</i>
<i>Royaume-Uni</i>	<i>50</i>	<i>78</i>	<i>-35,9%</i>	<i>-34,1%</i>
Bureaux et autres	<b>42</b>	<b>62</b>	-32,1%	<b>+0,4%</b>
Congrès & Expositions	<b>15</b>	<b>56</b>	-73,2%	<b>-73,2%</b>
<b>Résultat net récurrent (en M€)</b>	<b>667</b>	<b>916</b>	-27,2%	
RNRPA (en €)	4,82	6,63	-27,2%	
<b>RNRPAA (en €)</b>	<b>4,65</b>	<b>6,45</b>	-28,0%	
	30 juin 2020	30 juin 2019	Croissance	Croissance à périmètre constant
<b>Valeur du patrimoine consolidée (en M€)</b>	<b>60 350</b>	<b>65 341</b>	-7,6%	-5,1%
<b>Actif net réévalué de reconstitution (en € par action)</b>	<b>197,00</b>	<b>228,80</b>	-13,9%	
<b>Actifs corporels nets réévalués (en € par action)</b>	<b>153,90</b>	<b>177,60</b>	-13,3%	
<b>Actif net réévalué de cession (en € par action)</b>	<b>145,50</b>	<b>159,50</b>	-8,8%	

Des écarts dans les totaux peuvent exister du fait des arrondis

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

**Pour plus d'informations, merci de contacter :**

### Relations investisseurs

Samuel Warwood, Maarten Otte

Tel : +33 1 76 77 58 02

[maarten.otte@urw.com](mailto:maarten.otte@urw.com)

### Relations presse

Tiphaine Bannelier-Sudérie

Tel : +33 1 76 77 57 94

[tiphaine.bannelier-suderie@urw.com](mailto:tiphaine.bannelier-suderie@urw.com)



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

### **A 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 60,4 Md€ au 30 juin 2020, dont 86% en commerce, 7% en bureaux, 5% en sites de congrès & expositions et 2% en services. Aujourd'hui, le Groupe possède 89 centres de shopping, incluant 55 « flagships » dans les villes les plus dynamiques d'Europe et des Etats-Unis. Les centres du Groupe accueillent chaque année 1,2 milliard de visites. 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 3 400 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. Au 30 juin 2020, le Groupe dispose d'un portefeuille de projets de développement à hauteur de 6,2 Md€.

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 Depository Interests. Le Groupe bénéficie d'une notation A- par Standard & Poor's et d'une notation A3 par Moody's.

Pour plus d'informations, consultez [www.urw.com](http://www.urw.com)

Visitez notre bibliothèque média sur <https://mediacentre.urw.com>

Suivez les actualités du Groupe sur Twitter @urw\_group, LinkedIn @Unibail-Rodamco-Westfield et Instagram @urw\_group