



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Le 12 février 2020

Note d'information relative aux résultats annuels 2019

du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield

Unibail-Rodamco-Westfield (URW), le premier créateur et opérateur global de centres de shopping de destination, annonce des résultats supérieurs aux prévisions

Résultat net récurrent par action ajusté (RNRPAA) de 12,37€, au-dessus de la fourchette de 12,10€ à 12,30€ annoncée

- **Très forte progression des chiffres d'affaires des commerçants du Groupe au 31 décembre 2019 : +3,7%**, dont +4,7% en Europe et +1,6% aux Etats-Unis
- Croissance des loyers nets à périmètre constant : **+3,1%** pour les centres commerciaux en **Europe continentale** et **-4,2% au Royaume-Uni** ; hausse des loyers nets comparables aux **Etats-Unis : +2,4%**, dont **+5,4%** pour les Flagships
- Gain locatif en Europe continentale : **+12,0%**, dont **+13,9%** pour les Flagships
- Coût moyen de la dette : **1,6%** ; maturité moyenne portée à un niveau **record de 8,2 années**
- Actif net réévalué (ANR) EPRA : **213,30€** par action jumelée
- Portefeuille de projets de développement ramené à **8,3 Md€**
- Cessions d'actifs : **2,8 Md€ signés ou réalisés**, portant le total depuis le 7 juin 2018 à **4,8 Md€**
- Ratio d'endettement : **38,6%** (37,2% retraité de la cession de cinq actifs en France)⁽¹⁾
- **Dividende : 10,80€** par action jumelée
- **Prévision de RNRPAA pour 2020** : reflet d'une croissance sous-jacente solide dans un contexte de marché difficile et après prise en compte de l'impact des cessions réalisées en 2019 et de celles prévues en 2020 (estimé à -50 cents par action), prévision de RNRPAA comprise **entre 11,90€ et 12,10€**.

« Dans un marché difficile, la qualité des centres d'URW a permis de générer une très forte hausse des chiffres d'affaires des commerçants, de +3,7%. Cette performance et le travail exceptionnel de nos équipes ont contribué à la croissance des loyers nets à périmètre constant de +3,1% en Europe continentale, et les loyers nets comparables de nos Flagships aux Etats-Unis augmentent de +5,4%. Le résultat net récurrent par action ajusté (RNRPAA) de 12,37€ dépasse la prévision déjà revue à la hausse en juillet. Le Groupe aborde le futur sur des bases solides. Nous continuerons à mettre en œuvre notre stratégie de concentration, différenciation et innovation et notre approche rigoureuse d'allocation du capital et de désendettement. La cession annoncée aujourd'hui de 54,2% de nos parts dans un portefeuille de cinq centres commerciaux français porte le total des cessions depuis le 7 juin 2018 à 4,8 Md€, soit 80% de notre objectif de 6 Md€. Nous avons également revu à 8,3 Md€ notre portefeuille de développement qui reste un contributeur essentiel à la création de valeur. L'intégration de Westfield progresse conformément au calendrier prévu avec déjà 99 M€ de synergies de coûts et de revenus. Nous avons également étendu notre stratégie RSE « Better Places 2030 » aux Etats-Unis et au Royaume-Uni, renforçant ainsi notre engagement dans la lutte contre le changement climatique. Le RNRPAA continuera à être impacté à court terme par l'effet des cessions d'actifs. A moyen terme, notre plan à cinq ans fait ressortir une croissance annuelle sous-jacente comprise entre +3% et +5%, permettant de maintenir à l'avenir un dividende d'un minimum de 10,80€. »

Christophe Cuvillier, Président du directoire

⁽¹⁾ Annoncée le 12 février 2020



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

1. Un RNRPAA de 12,37€ pour 2019

Le RNRPAA s'établit à 12,37€, au-dessus de la prévision de 11,80-12,00€ pour 2019 revue à la hausse à 12,10-12,30€ à la fin du S1-2019. Ce résultat reflète l'impact en année pleine de l'opération Westfield et celui des 3,3 Md€ de cessions effectuées en 2018 et en 2019, partiellement compensé par la très bonne performance opérationnelle du Groupe et par l'effet de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16.

2. Solidité de la performance opérationnelle

Centres commerciaux - Europe continentale

La fréquentation dans les centres du Groupe au 31 décembre 2019 est en hausse de +2,6%, dont +3,0% pour les Flagships. En France, la fréquentation progresse de +4,6% (+431 points de base au-dessus de l'indice CNCC) malgré l'impact de la grève des transports de décembre 2019 en Île-de-France.

Au 30 novembre, les chiffres d'affaires des commerçants s'inscrivent en hausse de +5,2%, dont +5,5% pour les Flagships, largement au-dessus des indices de ventes nationaux (respectivement +304 points de base et +340 points de base). En France, les chiffres d'affaires des commerçants affichent une croissance de +5,4%, supérieure de +379 points de base à l'indice IFLS et de +459 points de base à l'indice CNCC. L'Allemagne enregistre des performances particulièrement satisfaisantes (+4,4%), dépassant de +86 points de base l'indice national des ventes. La performance des Pays nordiques, en hausse de +14,1%, est notamment portée par les résultats exceptionnels de Tesla dans les deux Flagships d'URW à Stockholm. En excluant Tesla, le chiffre d'affaires du Groupe en Europe continentale au 30 novembre 2019 est en croissance de +3,3%.

Les loyers nets à périmètre constant progressent de +3,1% (+150 points de base au-dessus de l'indexation). Le Groupe a signé 1 367 baux avec un gain locatif moyen de +12,0%, dont +13,9% pour les Flagships. Le taux de rotation s'établit à 10,6%, en ligne avec l'objectif du Groupe de 10%. Le taux de vacance EPRA reste faible à 2,5%, et baisse par rapport au 30 juin 2019 (2,8%).

Royaume-Uni

La fréquentation au 31 décembre 2019 augmente de +2,8% et dépasse de +530 points de base l'indice des centres commerciaux britanniques. Les chiffres d'affaires des commerçants du Groupe y sont en croissance de +4,7% au 31 décembre, et de +5,3% au 30 novembre, soit +550 points de base au-dessus de l'indice national. Le gain locatif moyen s'établit à +11,1%. Le taux de vacance EPRA est de 7,7%, en recul par rapport au 30 juin 2019 (8,7%).

Etats-Unis

La croissance était de +1,7% à fin novembre 2019, dont +3,3% pour les Flagships, l'indice des ventes national, qui inclut les ventes en lignes, progressant de +3,7%. Les chiffres d'affaires des commerçants augmentent de +1,6% au 31 décembre. La productivité (chiffre d'affaires par mètre carré) est en hausse de +5,1%. Le gain locatif moyen pour les Flagships est de +4,7%. Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation est de 94,8% (96,2% pour les Flagships), soit +140 points de base par rapport au 30 juin 2019, avec des contrats déjà signés pour 1,4% supplémentaires. Les loyers nets comparables sont en hausse de +2,4%, dont +5,4% pour les Flagships, en nette amélioration par rapport à 2018 (-1,6%, dont -0,3% pour les Flagships).



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Bureaux et autres activités

La division Bureaux a cédé la tour Majunga dans d'excellentes conditions et a livré les projets Versailles Chantiers et Shift. Les loyers nets à périmètre constant sont en retrait de -1,2%, dont -1,5% en France, principalement en raison de l'impact négatif d'un renouvellement.

Congrès & Expositions

Le résultat opérationnel net récurrent est en croissance de +11,4% par rapport à 2017, et stable par rapport à 2018 en excluant l'impact du salon triennal Intermat tenu en 2018. Le nouveau Hall 6 et les hôtels Novotel et Mama Shelter à Paris Expo Porte de Versailles ont été livrés.

3. Accélération de notre stratégie RSE

La stratégie RSE d'URW, Better Places 2030, a été étendue aux nouvelles régions du Groupe (Etats-Unis et Royaume-Uni). L'ambition du Groupe de réduire de -50% son empreinte carbone d'ici à 2030 sur l'ensemble de sa chaîne de valeur en Europe et aux Etats-Unis a été réaffirmée. Better Places 2030 s'attache désormais à de nouveaux défis comme la consommation responsable, l'économie circulaire, la biodiversité et la résilience des communautés locales. La stratégie RSE d'URW a été largement reconnue, comme l'illustrent le classement « prime » par ISS ESG, l'inclusion pour la deuxième année consécutive dans la « Liste A » du CDP, et la première place mondiale du secteur de l'immobilier de commerce décerné au Groupe par leGRESB.

4. Déjà 99 M€ de synergies de coûts et de revenus

Au 31 décembre 2019, le Groupe avait déjà réalisé 99,0 M€ des 100 M€ de synergies visées en année pleine, dont 87,9 M€ de synergies de coûts, et 11,1 M€ de synergies de revenus sur les 40 M€ à réaliser d'ici 2023 (grâce aux Partenariats Commerciaux et au Leasing International). Les revenus des Partenariats Commerciaux en Europe continentale progressent de +11,2% à 32,7 M€.

5. Optimiser le portefeuille de projets en développement et leur rentabilité

Le Coût Total d'Investissement pour URW des projets de développement s'élève à 8,3 Md€ (11,9 Md€ à fin 2018). Le Groupe a effectué une revue détaillée de son portefeuille de projets, et a retiré 3,2 Md€ de projets qui nécessitent une redéfinition profonde, qui sont repoussés du fait de circonstances de marché ou de raisons administratives, ou qui n'atteignent plus les critères de rentabilité du Groupe. Le Groupe conserve une forte flexibilité puisque 2,7 Md€ seulement de projets sont engagés (dont 1,7 Md€ déjà investis). Le Groupe s'engage pleinement dans les projets à usage mixte, avec 43% des surfaces GLA en développement consacrées au commerce, 17% à la restauration et aux loisirs, 21% aux bureaux, 11% au résidentiel et 8% aux hôtels. En 2019, le Groupe a livré 0,6 Md€ de projets, dont l'extension loisirs de Westfield Vélizy 2, le cinéma de Westfield Parly 2, Palisade à Westfield UTC et la transformation de Westfield Oakridge. Le Groupe prévoit de livrer 2 Md€ de projets en 2020, notamment les extensions de Westfield Valley Fair et de La Part-Dieu ainsi que le redéveloppement de Westfield Mall of the Netherlands.

6. Evolution de l'ANR

La valeur brute de marché (VBM) proportionnelle du patrimoine du Groupe s'élève à 65,3 Md€ au 31 décembre 2019 (65,2 Md€ au 31 décembre 2018). La VBM des centres commerciaux est de 56,5 Md€, soit -2,0% à périmètre constant (-1,0% pour les Flagships). Le taux de rendement initial du portefeuille commerce reste stable à 4,3%. La VBM des bureaux s'établit à 4,2 Md€, en hausse de +6.2% à périmètre constant.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

L'ANR de continuation par action jumelée s'établit à 217,50€ au 31 décembre 2019. Retraité des -10,15€ de mise à juste valeur des dettes et instruments financiers et des -10,80€ de dividendes payés en 2019, l'ANR de continuation est en hausse de +4,55€ (+2,1%) par rapport au 31 décembre 2018.

7. Cessions réalisées

Depuis le 7 juin 2018, le Groupe a cédé 3,3 Md€ d'actifs de bureaux et de commerce, à un taux de rendement initial net de 4,2% et 5,5%, et une prime sur les dernières valeurs d'expertise de 6,2% et 7,7%, respectivement. Le 12 février 2020, le Groupe a conclu un accord en vue de la cession de 54,2% de ses parts dans un portefeuille de cinq centres commerciaux en France. L'offre, d'un montant de 2,0 Md€ pour 100% des actifs, est en ligne avec les valeurs d'expertise externe de décembre 2018 et correspond à un taux de rendement initial de 4,80%.

Plus de détails sur cette opération sont disponibles dans le communiqué de presse du 12 février 2020. Le produit de cession pour URW est estimé à 1,5 Md€, montant qui augmentera au fur et à mesure que d'autres investisseurs rejoindront l'opération. Après la finalisation de cette opération, le Groupe aura réalisé 4,8 Md€ de cessions, soit 80% de son objectif de 6 Md€. Des discussions portant sur la cession d'autres actifs sont en cours.

8. Coût moyen de la dette de 1,6% et maturité moyenne de 8,2 années

Le coût moyen de la dette du Groupe est de 1,6%, correspondant à 0,9% pour la dette libellée en euros, un nouveau point bas, et 3,4% pour la dette en dollars et en livres sterling. La maturité moyenne de la dette atteint le niveau record de 8,2 années. En juin 2019, URW a été la première foncière cotée à émettre une obligation à 30 ans sur le marché public Euros (500 M€). Le ratio d'endettement s'élève à 38,6% (37,2% retraité de la cession de cinq actifs en France). Le ratio de couverture des intérêts est de 5,7x. Le montant des lignes de crédit disponibles s'élève à un plus haut historique de 9,2 Md€.

9. Perspectives

Les cessions réalisées en 2019 (1,3 Md€) et celles attendues en 2020 permettront de poursuivre la concentration du portefeuille du Groupe et de réduire son endettement. Ces cessions auront bien évidemment un impact sur le RNRPAA du Groupe en 2020 et 2021.

Au vu d'une croissance sous-jacente solide dans un marché toujours difficile pour le commerce, de la livraison de 2 Md€ de projets de développement et de la maîtrise du coût de la dette, compensées par l'impact négatif des cessions (estimé à -50 cents), le Groupe prévoit pour 2020 un RNRPAA compris entre 11,90 € et 12,10 €

L'ensemble des cessions réalisées ou prévues est un élément essentiel de la stratégie de concentration, de différenciation et d'innovation, de rotation des actifs et de désendettement d'URW. Elles peuvent cependant masquer les fondamentaux du Groupe, qui montrent une croissance opérationnelle continue, l'impact positif des projets de développement (dont le nombre a cependant été réduit), et une bonne maîtrise du coût de la dette. Le plan à 5 ans du Groupe (2020-2024) présente ainsi une croissance annuelle moyenne sous-jacente (c'est à dire en excluant l'impact des cessions) de +3% à +5%.

Cette prévision résulte de l'exercice du plan à 5 ans du Groupe, présentant des taux de croissance annuels qui peuvent varier d'une année à l'autre. Les variations dans les hypothèses de base (indexation, hausse des loyers, cessions, respect des délais de livraison, coût de la dette, taux de change et taxes) font également varier les taux de croissance d'un plan à l'autre.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

10. Dividende

Pour l'exercice 2019, le Groupe proposera un dividende en numéraire de 10,80€ par action jumelée à l'approbation des Assemblées Générales d'Unibail-Rodamco-Westfield SE et de WFD Unibail-Rodamco N.V. (les « Assemblées générales »). Le montant total du dividende relatif à l'exercice 2019 serait de 1 494,5 M€ pour les 138 378 605 actions jumelées au 31 décembre 2019, correspondant à un ratio de distribution de 87% du résultat net récurrent ajusté du Groupe.

Le calendrier de paiement prévu est le suivant :

- Acompte sur dividende de 5,40€ par action jumelée le 26 mars 2020 (détachement du coupon le 24 mars 2020) ; et
- Solde du dividende de 5,40€ par action jumelée, sous réserve d'approbation par les Assemblées Générales, le 6 juillet 2020 (détachement du coupon le 2 juillet 2020).

Sur la base de son plan à 5 ans pour 2020-2024, le Groupe prévoit de maintenir son dividende pour 2020 et 2021 à un minimum de 10,80€ par action, puis de le faire croître en ligne avec l'augmentation de son RNRPAA.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Annexe

	2019	2018	Croissance	Croissance à périmètre constant
Loyers nets (en M€)	2,491	2 161	+15,3%	+3,0%
Centres commerciaux	2,293	1 912	+19,9%	+3,1%
<i>France</i>	663	647	+2,5%	+2,8%
<i>Europe centrale</i>	223	212	+5,4%	+4,0%
<i>Espagne</i>	157	155	+0,8%	+10,5%
<i>Pays Nordiques</i>	123	141	-13,3%	-2,6%
<i>Autriche</i>	111	108	+3,5%	+2,5%
<i>Allemagne</i>	143	140	+2,8%	+0,0%
<i>Pays-Bas</i>	62	59	+5,8%	+10,7%
<i>Etats-Unis</i>	653	351	<i>n.m.</i>	<i>n.a.</i>
<i>Royaume-Uni</i>	157	99	<i>n.m.</i>	<i>n.a.</i>
Bureaux et autres	103	149	-30,9%	-1,2%
Congrès & Expositions	95	100	-4,7%	+3,4%
Résultat net récurrent (en M€)	1 760	1 610	+9,3%	
RNRPA (en €)	12,72	13,15	-3,3%	
RNRPAA (en €)	12,37	12,92	-4,3%	
	31 déc. 2019	31 déc. 2018	Croissance	Croissance à périmètre constant
Valeur du patrimoine consolidée (en M€)	65 341	65 201	+0,2%	-1,8%
ANR de continuation (en € par action)	217,50	233,90	-7,0%	
ANR EPRA (en € par action)	213,30	221,80	-3,8%	
ANR EPRA triple net (en € par action)	199,20	210,80	-5,5%	

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 annuels 2019 du Groupe 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

Relations presse

Tiphaine Bannelier-Sudérie

Tel : +33 1 76 77 57 94

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 destination, avec un portefeuille valorisé à 65,3 Md€ au 31 décembre 2019, dont 86% en commerce, 6% en bureaux, 5% en sites de congrès & expositions et 3% en services. Aujourd'hui, le Groupe possède 90 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 3 600 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. Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets de développement à hauteur de 8,3 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 Depositary Interests. Le Groupe bénéficie d'une notation A par Standard & Poor's et d'une notation A2 par Moody's.

Pour plus d'informations, consultez 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

Consultez le rapport annuel 2018 du Groupe en suivant ce lien <https://report.urw.com/2018/>