



# UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Paris, 13 février 2025

Communiqué de presse

**Note d'information relative aux résultats annuels 2024 du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield**

## **DES RESULTATS 2024 TRES SOLIDES POUR UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD**

***Forte performance opérationnelle portée par la hausse du chiffre d'affaires des commerçants et de la fréquentation, le dynamisme de l'activité locative et des résultats records pour l'activité Congrès & Expositions***

***Objectif atteint de 75 millions d'euros de marge nette en 2024 pour Westfield Rise***

***EBE (Excédent Brut d'Exploitation) en hausse de +7,0 % à périmètre constant et RNRAPA (Résultat Net Récurrent Ajusté Par Action) supérieur aux prévisions à 9,85 euros***

***1,6 milliard d'euros de cessions d'actifs<sup>1</sup> en ligne avec les valeurs d'expertise, améliorant les ratios financiers du Groupe***

***0,6 milliard d'euros de renforcement de prises de participation dans des joint-ventures à des conditions attractives***

***Décision stratégique de conserver les actifs Flagship aux États-Unis***

***Augmentation de +40% de la distribution, proposée à 3,50 euros par action en numéraire<sup>2</sup>***

***Prévision 2025 de RNRAPA comprise entre 9,30 euros et 9,50 euros, portée par une croissance sous-jacente d'au moins 5 % et impactée par les cessions d'actifs en 2024 et 2025***

### **Bilan de l'année 2024 :**

- Hausse du chiffre d'affaires des commerçants de +4,5 % et de la fréquentation des Centres Commerciaux de +2,6 % vs 2023
- 465 millions d'euros de loyers minimums garantis (« LMG ») signés, avec un gain locatif moyen sur les renouvellements et relocations de +6,5 % au-dessus des derniers loyers indexés, dont +11,1 % pour les baux de longue durée
- Taux de vacance des Centres Commerciaux à 4,8 %, niveau le plus bas depuis 2017, en amélioration de 60 points de base par rapport à 2023

<sup>1</sup> Contribution à la réduction de la dette nette en proportionnelle pour les cessions d'actifs réalisées ou sécurisées.

<sup>2</sup> Soumise à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires d'Unibail-Rodamco-Westfield SE qui se tiendra le 29 avril 2025 avec une date de paiement le 12 mai 2025.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

- Centres Commerciaux, loyers nets à 2 073 millions d'euros, en hausse de +5,8 %<sup>3</sup> à périmètre constant
- Bureaux & Autres, loyers nets de l'activité à 102 millions d'euros, en hausse de +14,4 % à périmètre constant
- Congrès & Expositions, résultat net d'exploitation de 219 millions d'euros, en hausse de +66,0 % sous l'effet de la saisonnalité et de l'impact positif des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024
- EBE 2024 à 2 352 millions d'euros, en hausse de +7,0 % par rapport à 2023 à périmètre constant
- 1,6 milliard d'euros de cessions d'actifs réalisées ou sécurisées en ligne avec leurs valeurs d'expertise
- Ratio dette financière nette sur EBE à 8,7x, contre 9,3x en 2023
- Plus de 36 mois de besoins de refinancement couverts, avec 13,9 milliards d'euros<sup>4</sup> de liquidités, dont 5,3 milliards d'euros de trésorerie
- Résultat net récurrent<sup>5</sup> de +1 472 millions d'euros et résultat net IFRS<sup>6</sup> de +146 millions d'euros
- Succès des livraisons de 4 projets, dont CNIT Eole et Lightwell, tous deux situés à Paris La Défense
- 0,6 Md€ d'acquisitions de participation à des conditions attractives, dont la recomposition de la pleine propriété des centres commerciaux Westfield Montgomery (Etats-Unis) et CH Ursynów (Pologne), ainsi qu'une augmentation de la participation dans la joint-venture URW Germany<sup>7</sup> de 38,9 %

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

*« En 2024, nous avons enregistré une très forte performance opérationnelle pour l'ensemble de nos activités. Nos centres commerciaux de destination ont prouvé leur attrait, avec une fréquentation en hausse et un chiffre d'affaires des commerçants en augmentation dans toutes nos régions, tandis que notre stratégie locative proactive a permis d'atteindre le taux d'occupation le plus élevé depuis 2017.*

*Notre activité Congrès & Expositions affiche un résultat record, porté par les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Westfield Rise, notre agence interne de retail media, a atteint l'objectif de 75 millions d'euros de marge nette que nous avons fixé en 2022 lors de son lancement.*

---

<sup>3</sup> Loyers nets à périmètre constant des centres commerciaux, hors aéroports, régionaux américains et actif Quartier Central des Affaires (World Trade Center).

<sup>4</sup> Sur une base IFRS, dont 8,6 Mds€ de lignes de crédit non tirées.

<sup>5</sup> Hors coupon de l'hybride.

<sup>6</sup> Résultat IFRS comprenant les résultats récurrents et non récurrents (dont les plus-values et pertes de cessions, la mise à juste valeur des actifs et dérivés, etc.).

<sup>7</sup> URW Germany JV détient Minto (Mönchengladbach), Höfe am Brühl (Leipzig), Palais Vest (Recklinghausen), une participation de 50 % dans Paunsdorf Center (Leipzig), une participation de 20 % dans Gropius Passagen (Berlin), l'activité de prestation de services auprès d'actifs tiers en Allemagne, ainsi qu'un montant en numéraire comprenant le produit net de la cession récente de Pasing Arcaden (Munich).



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

*Nous avons réalisé pour 1,6 milliard d'euros de cessions d'actifs à des valeurs en ligne avec nos expertises, contribuant à une amélioration de 100 points de base sur un an de notre ratio d'endettement à 40,8 %, son plus bas niveau depuis 2019.*

*Fort de notre solide performance opérationnelle, des cessions réalisées, et de la stabilisation de la valeur de nos actifs de commerce, nous proposons une distribution de 3,50 euros en numéraire, en augmentation de 40 % par rapport aux 2,50 euros par action distribués l'année dernière.*

*Ces quatre dernières années, avec 6,4 milliards d'euros de cessions d'actifs en Europe et aux États-Unis, nous avons restructuré notre portefeuille, significativement réduit notre dette, tout en améliorant la performance de nos opérations, et ainsi profondément modifié notre profil de risque.*

*Cette transformation étant réalisée, nous avons pris la décision stratégique de conserver notre portefeuille très performant d'actifs de destination aux États-Unis qui contribueront à renforcer la croissance et la création de valeur future de notre Groupe.*

*Notre politique de distribution, l'allocation rigoureuse de notre capital et les cessions d'actifs non stratégiques nous permettront de poursuivre notre effort de désendettement.*

*Nous présenterons nos plans de croissance future à l'occasion de la Journée Investisseurs qui se tiendra le 14 mai prochain ».*

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023	Évolution	Évolution à périmètre constant <sup>8</sup>
<b>Loyers nets (en M€)</b>	<b>2 314</b>	<b>2 210</b>	<b>+4,7 %</b>	<b>+6,7 %<sup>9</sup></b>
Centres Commerciaux	2 073	2 031	+2,1 %	+5,8 % <sup>10</sup>
Bureaux & Autres	102	84	+22,3 %	+14,4 %
Congrès & Expositions	139	95	+45,3 %	+21,3 % <sup>11</sup>
<b>EBE (en M€)</b>	<b>2 352</b>	<b>2 199</b>	<b>+6,9 %</b>	<b>+7,0 %<sup>12</sup></b>
<b>Résultat net récurrent (en M€)</b>	<b>1 472</b>	<b>1 409</b>	<b>+4,5 %</b>	
<b>Résultat net (en M€)</b>	<b>146</b>	<b>-1 629</b>	<b>n.s.</b>	
RNRPA (en €)	10,56	10,14	+4,1 %	
<b>RNRAPA (en €)</b>	<b>9,85</b>	<b>9,62</b>	<b>+2,4 %</b>	

<sup>8</sup> Loyers nets à périmètre constant : loyers nets excluant pour les périodes analysées les acquisitions, cessions, transferts vers ou en provenance des actifs en développement (extensions, nouveaux actifs ou rénovation d'un actif dont les travaux entraînent un arrêt de l'exploitation) et tout autre changement donnant lieu à des évolutions de surfaces et d'écarts de change.

<sup>9</sup> Loyers nets à périmètre constant du Groupe hors aéroports, actifs régionaux aux États-Unis et actifs QCA, et pour l'activité Congrès & Expositions, hors effet des salons triennaux, des Jeux olympiques et des livraisons récentes.

<sup>10</sup> Loyers nets à périmètre constant des centres commerciaux, hors aéroports, actifs régionaux aux États-Unis et actifs QCA.

<sup>11</sup> Hors salons triennaux, effet des Jeux olympiques et livraisons récentes.

<sup>12</sup> Hors effet des cessions d'actifs, des livraisons de projets, de l'activité de Conception, Développement et Construction (DD&C), des taux de change et des Jeux olympiques.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

	31 déc. 2024	31 déc. 2023	Évolution	Évolution à périmètre constant
Valeur du patrimoine en proportionnelle (en M€)	49 711	49 574	+0,3 %	-0,5 %
Valeur Nette de Reconstitution EPRA (en € par action)	143,80	146,70	-2,0 %	

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

### **RNRAPA 2024 : 9,85 euros**

Le RNRAPA est supérieur aux prévisions 2024 et s'élève à 9,85 euros, en progression de +2,4 % par rapport à 2023. Cette progression repose sur les bonnes performances opérationnelles dans les activités de Centres Commerciaux, de Bureaux, et de Congrès & Expositions, cette dernière ayant bénéficié de l'effet de saisonnalité et de l'impact positif des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, partiellement compensées par l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2023 et 2024, une légère hausse des frais financiers et une augmentation du coupon des hybrides du Groupe.

### **TRANSFORMATION STRATEGIQUE ET POURSUITE DU PROGRAMME DE DESENDETTEMET**

Au cours des quatre dernières années, la performance opérationnelle du Groupe s'est considérablement améliorée, elle a bénéficié de l'effet de l'indexation sur cette période, affichant un taux d'occupation à son plus haut niveau depuis 2017 et une progression de +4,7 % de l'EBE à périmètre constant par rapport à 2019.

Le Groupe a également mis en œuvre son programme de désendettement, avec 6,4 milliards d'euros<sup>13</sup> d'actifs cédés en ligne avec les valeurs d'expertise, contribuant à la réduction de la dette financière nette de 4,7 milliards d'euros pour atteindre 19,5 milliards d'euros<sup>14</sup> fin 2024 ; le ratio d'endettement a été ramené à 40,8 %<sup>15</sup>, en baisse de 400 points de base, et le ratio dette financière nette sur EBE est de 8,7x, soit son niveau le plus bas depuis l'acquisition de Westfield.

Par ailleurs, le Groupe a restructuré son portefeuille d'actifs aux États-Unis en se concentrant sur les actifs de qualité (noté A à 97 %<sup>16</sup>), amélioré sa performance opérationnelle et rationalisé sa plateforme de gestion. Ainsi, depuis 2021, le Groupe a cédé 17 actifs<sup>17</sup> de son portefeuille pour un montant total de 3,3 milliards de dollars<sup>18</sup>, et a réduit de 630 points de base le taux de vacance de ses 10 actifs de destination.

<sup>13</sup> Sur une base IFRS, dont 0,6 Md€ de cessions d'actifs sécurisées en 2025.

<sup>14</sup> Pro forma pour les cessions sécurisées.

<sup>15</sup> Ratio LTV pro forma en base IFRS pour les produits des cessions partielles sécurisées de Westfield Forum des Halles et de la tour Trinity.

<sup>16</sup> Source : Green Street Advisors. In terms of GMV.

<sup>17</sup> 10 cessions et 7 actifs rétrocédés aux créanciers.

<sup>18</sup> À 100 %.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Cette transformation étant réalisée, URW a pris la décision stratégique de conserver son portefeuille d'actifs de destination américain.

La politique de distribution du Groupe, l'allocation rigoureuse de son capital et les cessions d'actifs non stratégiques permettront de poursuivre son effort de désendettement.

Le Groupe partagera ses plans de croissance future lors de la Journée Investisseurs qui se tiendra le 14 mai 2025.

### **POLITIQUE DE DISTRIBUTION**

#### **Distribution proposée**

Le Groupe proposera à l'approbation de l'Assemblée générale du 29 avril 2025 une augmentation de 40 % de la distribution en numéraire à 3,50 euros par action, à verser le 12 mai 2025.

A l'avenir, le Groupe continuera à augmenter sa distribution en fonction de sa performance opérationnelle, des progrès réalisés en matière de désendettement et de l'évolution de ses valeurs d'actifs.

De plus amples détails sur la politique de distribution future seront communiqués lors de la Journée Investisseurs du 14 mai 2025.

#### **Considérations comptables et fiscales**

Au 31 décembre 2024, le montant total des pertes statutaires reportées d'URW SE (société mère) s'élève à - 1 887 millions d'euros, en ce compris un bénéfice de + 943 millions d'euros en 2024.

Compte-tenu des résultats statutaires négatifs d'URW SE, le Groupe n'a pas d'obligation de verser un dividende en 2025 au titre de l'exercice 2024 dans le cadre du régime SIIC et des autres régimes de REIT dont il bénéficie. L'obligation de distribution résultant du régime SIIC français sera reportée jusqu'à ce qu'URW SE ait des résultats statutaires suffisants pour satisfaire cette obligation.

En conséquence, la distribution sera prélevée sur la prime, qui s'élève à 13,5 milliards d'euros dans les comptes statutaires d'URW SE au 31 décembre 2024. Cette distribution de prime ne permettra pas de réduire l'obligation de distribution SIIC en report qui s'élève à 2 522 millions d'euros au 31 décembre 2024 ; elle sera qualifiée de remboursement d'apport pour les besoins de la fiscalité française (article 112-1 du Code général des impôts).

### **CALENDRIER FINANCIER**

Prochains rendez-vous financiers :

**24 avril 2025** : Résultats financiers du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 (après clôture du marché)



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

**29 avril 2025** : Assemblée générale Unibail-Rodamco-Westfield SE

**12 mai 2025** : Versement de la distribution en numéraire, soumis à approbation de l'Assemblée générale des actionnaires

**14-15 mai 2025** : Journée Investisseurs 2025

**31 juillet 2025** : Résultats financiers du 1<sup>er</sup> semestre 2025

### **Pour plus d'informations :**

#### **Relations investisseurs**

Meriem Delfi

+33 7 63 45 59 77

[investor.relations@urw.com](mailto:investor.relations@urw.com)

Juliette Aulagnon

+33 6 15 74 20 43

[investor.relations@urw.com](mailto:investor.relations@urw.com)

Imane Rafiky

+33 6 10 95 86 88

[investor.relations@urw.com](mailto:investor.relations@urw.com)

#### **Relations presse**

UK/Monde :

Cornelia Schnepf – Finelk

+44 7387 108 998

[cornelia.Schnepf@finelk.eu](mailto:cornelia.Schnepf@finelk.eu)

France :

Etienne Dubanchet — PLEAD

+33 6 62 70 09 43

[etienne.dubanchet@plead.fr](mailto:etienne.dubanchet@plead.fr)

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

Unibail-Rodamco-Westfield est un propriétaire, développeur et opérateur d'actifs immobiliers durables et premium dans les villes les plus dynamiques d'Europe et des États-Unis.

Le Groupe opère 67 centres commerciaux dans 11 pays, dont 39 portent la marque emblématique Westfield. Ces centres attirent plus de 900 millions de visites par an et offrent une plateforme privilégiée aux enseignes et aux marques pour créer de nouveaux liens avec leurs clients. URW possède également un portefeuille de bureaux HQE, 10 centres de congrès et d'exposition à Paris, ainsi qu'un pipeline de développement de 3,5 milliards d'euros composé principalement d'actifs à usage mixte. Son portefeuille de 50 Mds€ est composé à 87 % de commerces, 6 % de bureaux, 5 % de centres de congrès et d'exposition et 2 % de services (au 31 décembre 2024).

URW est un partenaire engagé auprès des grandes villes dans le cadre de projets de régénération urbaine, en développant des projets à usage mixte et d'urbanisme, mais également en accompagnant la rénovation complète de bâtiments existants pour les rendre conformes aux normes de développement durable les plus exigeantes du secteur. Ces engagements sont renforcés par le plan



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

« Better Places » du Groupe, qui s'efforce d'avoir un impact environnemental, social et économique positif sur les villes et les communautés où il opère.

Les actions jumelées d'Unibail-Rodamco-Westfield sont cotées sur 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 BBB+ par Standard & Poor's et d'une notation Baa2 par Moody's.

Pour en savoir plus, consultez [www.urw.com](http://www.urw.com)