

Note d'information relative aux résultats annuels 2018 du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield

Le 13 février 2019

Une excellente performance pour le nouveau Groupe en 2018

Le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield (URW) a présenté le 13 février 2019 ses résultats financiers pour l'année 2018. Ces résultats annuels sont les premiers du nouveau Groupe constitué après la finalisation de l'acquisition de Westfield Corporation par Unibail-Rodamco en juin 2018.

- Un **résultat net récurrent par action ajusté (RNRPAA)** de **12,92€**, au-dessus des prévisions, en croissance de **+7,2%** par rapport à 2017
- **Loyers nets** à périmètre constant : **+4,0% en Europe continentale**, soit +260 points de base au-dessus de l'indexation, **+3,4% au Royaume-Uni** et **-1,6% aux Etats-Unis**
- Un **coût moyen de la dette** de **1,6%** et une maturité moyenne de la dette de **7,5 années**
- Une **valeur de portefeuille (proportionnelle)** de **65,2 Md€**
- Un **actif net réévalué (ANR) EPRA** de **221,80€**, en hausse de +5,1%
- Un **portefeuille de projets de développement** de **11,9 Md€**
- **2,0 Md€ d'actifs cédés en 2018**
- Un **ratio d'endettement en baisse à 37,0% par rapport au 30 juin 2018**
- **Dividende 2018 : 10,80€ par action jumelée**
- La réduction de l'endettement reste un objectif stratégique : le **ratio d'endettement cible est abaissé à 30-40% (contre 35-45% précédemment)**. L'objectif total de cessions est revu à la hausse à **6 Md€**.
- Les prévisions de résultat reflètent l'accélération des cessions :
 - **Pour 2019 : RNRPAA compris entre 11,80€ et 12,00€, avec une croissance opérationnelle sous-jacente de +4% à +5%**
 - **Pour la période 2019-2023 : croissance moyenne annuelle du RNRPAA retraitée des cessions entre +5% et +7%**

« 2018 a été une année historique, marquée par la création le 7 juin d'Unibail-Rodamco-Westfield, le premier créateur et opérateur global de centres de shopping de destination. Je tiens à remercier chaleureusement nos équipes pour leur contribution extraordinaire en 2018. Parallèlement à l'acquisition de Westfield et à l'important travail d'intégration, Unibail-Rodamco-Westfield a généré d'excellents résultats dans un contexte pourtant difficile pour le commerce. Le résultat net récurrent par action ajusté a augmenté de +7,2%, au-dessus des prévisions. En Europe continentale, les loyers nets à périmètre constant des centres commerciaux et des bureaux sont en forte croissance, de +4,0% et +4,5% respectivement. Aux Etats-Unis, les taux d'occupation sont en hausse de 130 points de base depuis juin. Le Groupe a cédé 2,0 Md€ d'actifs, principalement en Europe continentale, en avance sur le calendrier annoncé et avec une prime sur leur dernière valeur d'expertise. Unibail-Rodamco-Westfield s'est fixé l'objectif de réduire son ratio d'endettement et de finaliser l'intégration tout en continuant à générer une solide croissance sous-jacente et à réaliser les synergies. A cet effet, le Groupe prévoit de céder 4 Md€ d'actifs dans les toutes prochaines années, portant l'objectif global de cessions à 6 Md€. Bien que dilutive à court terme, cette stratégie posera les fondations d'une nouvelle croissance de ses résultats nets, Unibail-Rodamco-Westfield bénéficiant d'un positionnement unique qui lui permettra de tirer parti du contexte de profonde mutation du commerce ».

Christophe Cuvillier, Président du directoire

1. Une excellente performance pour les centres de shopping dans un contexte difficile pour le commerce

Centres de shopping en Europe continentale

En Europe continentale, le **chiffre d'affaires des commerçants** dans les centres du Groupe a augmenté de **+3,0%**, et de **+3,8%** pour les centres dits « flagships », dépassant largement les indices de vente nationaux (+205 et +283 points de base respectivement). La **France** et l'**Europe centrale** affichent des croissances particulièrement élevées, de **+3,4%** et **+8,2%** respectivement.

Les **loyers nets** à périmètre constant sont en forte augmentation à **+4,0%** (+260 points de base au-dessus de l'indexation), et **+5,0%** pour les flagships.

Le Groupe a signé **1 319 baux** avec un **gain locatif** de **+11,7%** dont **+14,4%** sur les flagships, en ligne avec son objectif.

Le **taux de rotation** s'établit à **11,5%**, au-dessus de l'objectif de 10%. Le **taux de vacance EPRA** est de **2,4%**, en diminution de -20 points de base.

Centres de shopping aux Etats-Unis

Aux Etats-Unis, le **chiffre d'affaires des commerçants** par pied carré enregistre une croissance élevée : **+10,9%** en moyenne, et **+12,0%** pour les flagships. Le **gain locatif** est de **+7,5%** (**+11,5%** pour les flagships). Le **taux d'occupation** est stable par rapport à la fin 2017, à **95,6%** (**96,2%** pour les flagships), après un redressement significatif au second semestre (+130 points de base depuis le 30 juin 2018).

Les **loyers nets** augmentent de **+3,1%**, notamment grâce aux livraisons des projets Westfield Century City et Westfield UTC. Les **loyers nets comparables** diminuent au total de **-1,6%** (**-0,3%** pour les flagships), contre **-3,0%** et **-2,6%** respectivement au 30 juin.

Centres de shopping au Royaume-Uni

Au Royaume-Uni, la **fréquentation** des centres est en croissance de **+6,1%**, tirée par l'extension de Westfield London (+930 points de base par rapport à l'indice national). Le **chiffre d'affaires des commerçants** augmente de **+2,8%** et les **loyers nets à périmètre constant** de **+3,4%**. Le gain locatif est de **+19,8%**.

Bureaux

La division Bureaux enregistre de bons résultats dans un contexte où l'offre disponible à Paris est faible, la demande placée élevée et le taux de vacance en baisse. Les **loyers nets à périmètre constant** augmentent de **+4,5%** grâce à une très bonne activité de commercialisation. Le Groupe a loué 74 600 m² de bureaux. L'immeuble Shift (43 300 m²) a ainsi été loué en intégralité au groupe Nestlé plus d'un an avant sa livraison.

Congrès & Expositions

Le Groupe a bénéficié de la tenue du salon triennal Intermat, partiellement compensée par la fermeture pour rénovation de l'hôtel Pullman à Montparnasse. Excluant ces éléments, le **résultat opérationnel net récurrent** est en progression de **+13,3% par rapport à 2017** et de **+0,6% par rapport à 2016**, dernière période comparable.

2. Evolution de l'ANR

Au 31 décembre 2018, la **valeur brute de marché** proportionnelle du patrimoine du Groupe s'élève à **65,2 Md€**, une hausse de **+49,9%** par rapport au 31 décembre 2017 principalement due à l'acquisition de Westfield. Le portefeuille en Europe continentale croît de +0,4%, à 43,7 Md€, dont +2,5% pour les

actifs de commerce, et de +0,8% en comparable. Le **taux de rendement moyen** du portefeuille commerce reste stable à **4,3%**.

L'ANR de continuation par action progresse de +6,7% par rapport à fin 2017, à 233,90 €.

3. Un portefeuille de développement flexible pour réinventer la ville

Le coût total d'investissement estimé du portefeuille de projets de développement s'élève à **11,9 Md€**, (13,0 Md€ à fin 2017). Ce portefeuille reste flexible, avec **2,9 Md€ de projets engagés**, dont 1,4 Md€ déjà investis. 53% des projets de commerce correspondent à de nouveaux centres et 47% à des extensions et rénovations.

Le Groupe possède des centres de shopping aux emplacements exceptionnels, parfaitement connectés aux réseaux de transport. Ces actifs bénéficient d'une grande notoriété et d'une fréquentation très élevée, et sont déjà des « centres de vie ». Lors de la revue de son plan à 5 ans, Unibail-Rodamco-Westfield a décidé de capitaliser plus encore sur ces actifs et leur situation privilégiée, et d'accroître leur **densification**, par l'ajout, au cas par cas, de projets de bureaux ou de coworking, d'hôtels, de loisirs et de logements. Le Groupe peut s'appuyer sur le savoir-faire de ses équipes polyvalentes et sur l'expérience de projets de redéveloppements urbains tels Gaîté Montparnasse ou Westfield Hambourg.

4. Responsabilité sociale et environnementale : stratégie « Better Places 2030 »

En 2016, le Groupe a lancé « **Better Places 2030** », une stratégie RSE ambitieuse qui vise à réduire de -50% son empreinte carbone d'ici à 2030¹. Le Groupe est ainsi devenu la première foncière cotée à inclure la RSE dans l'ensemble de sa chaîne de valeur. En 2018, les succès de la stratégie « Better Places 2030 » en Europe continentale ont été reconnus à travers les évaluations et les prix reçus par le Groupe. Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) a classé le Groupe 1^{er} parmi les entreprises cotées de l'immobilier commercial dans le monde, 1^{er} du secteur de l'immobilier coté en Europe et a attribué à Unibail-Rodamco-Westfield la récompense « Green Star » pour la 8^{ème} année consécutive avec 5 étoiles. Le Groupe s'est également vu noté « A », la note la plus élevée, par le Carbon Disclosure Project.

Pour sa première évaluation ESG globale depuis la création du nouveau Groupe, Unibail-Rodamco-Westfield a été noté B- par ISS-Oekom en juin 2018, la note la plus élevée parmi les entreprises de l'immobilier dans le monde.

Au second semestre 2018, **Unibail-Rodamco-Westfield a travaillé à la mise à jour de sa stratégie RSE pour l'étendre aux Etats-Unis et au Royaume-Uni. Les principaux axes de cette stratégie seront présentés dans le Document de Référence 2018.**

5. Intégration de Westfield et synergies

Depuis l'acquisition de Westfield le 7 juin 2018, **75 M€ de synergies de coûts** en rythme annuel ont déjà été réalisées. Au second semestre 2018, l'intégration a progressé à grands pas, avec la mise en place d'une **nouvelle organisation**, le déploiement du **modèle de gestion opérationnelle** aux Etats-Unis et au Royaume-Uni, l'établissement **du premier plan à 5 ans** dans ces deux pays et l'organisation de la première **convention des managers** du nouveau Groupe.

L'année 2018 a permis de préparer la réalisation des **synergies de revenus (40 M€** attendus à terme en rythme annuel) entre les deux périmètres d'origine. Deux équipes intégrées ont notamment été créées : l'une pour les **négociations internationales avec les enseignes**, l'autre pour la **promotion des marques et les médias digitaux en Europe**. De même, le Groupe va capitaliser sur la **marque Westfield**,

¹ Par rapport à 2015.

reconnue mondialement, en la déployant dès septembre 2019 sur 10 premiers centres flagships en Europe continentale.

6. Réduction de l'endettement : succès du programme de cessions en 2018, hausse du montant cible de cessions à 6 Md€

Unibail-Rodamco-Westfield poursuit son objectif stratégique de désendettement et a décidé d'abaisser sa cible de **ratio d'endettement à 30-40% (contre 35-45% précédemment)**.

En 2018, le Groupe a cédé **2,0 Md€ d'actifs** dans de très bonnes conditions financières avec un rendement initial net de **4,6%**, et une **prime de +8,9%** par rapport à leur valeur comptable. Le Groupe a ainsi pris de l'avance sur le programme de 3 Md€ de cessions annoncé début 2018.

Dans le cadre de son plan à 5 ans, Unibail-Rodamco-Westfield prévoit de céder près de **4 Md€ d'actifs** en Europe continentale.

7. Un coût moyen de la dette à 1,6% et une maturité moyenne de 7,5 années

Le **ratio d'endettement** du Groupe a baissé à **37,0% à fin 2018** et le **ratio de couverture des intérêts** est de **6.1x**. Le **coût moyen de la dette** reste bas à **1,6%** et, après les levées de capitaux de long terme effectuées en 2018, la **maturité moyenne de la dette** au 31 décembre 2018 est de **7,5 années**.

8. Perspectives

Le Groupe poursuivra les priorités stratégiques suivantes au cours des deux prochaines années :

- Réduction de l'endettement ;
- Revue de certains projets de développement en vue d'optimiser l'allocation du capital et les rendements ;
- Alliance avec des partenaires stratégiques pour quelques projets de développement ;
- Poursuite du travail d'intégration de Westfield ;
- Déploiement de la marque Westfield en Europe continentale ;
- Poursuite de la réduction de la structure de coûts et réalisation des synergies de revenus.

Le plan à 5 ans du Groupe est donc articulé en deux phases :

- **Une première période marquée par la réalisation de la plupart des cessions, avec une croissance de l'activité sous-jacente soutenue ;**
- **Une nouvelle période de croissance forte du RNRPAA à l'issue du programme de cessions.**

Les 2 Md€ de cessions de 2018 et les cessions prévues en 2019 permettront d'améliorer encore la qualité du portefeuille d'actifs du Groupe et de réduire son ratio d'endettement. Ces cessions auront un impact sur le RNRPAA 2019 d'environ **-90 cents**.

L'effet année pleine des actions et de la dette émises pour l'acquisition sera légèrement supérieur à l'effet année pleine des revenus de Westfield. Ceci est principalement dû à certains décalages de projets, à l'environnement commercial et politique aux Etats-Unis et au Royaume-Uni, à la moindre capitalisation des frais financiers et à des taxes légèrement supérieures par rapport à la prévision initiale. Ces éléments auront un impact d'environ **-50 cents** sur le RNRPAA.

Cependant, malgré un environnement commercial incertain, le Groupe prévoit en 2019 une croissance sous-jacente de son résultat opérationnel de **+4% à +5%** qui devrait compenser cet impact.

Au total, la **prévision de RNRPAA pour 2019** est comprise entre **11,80€ et 12,00€**.

Au-delà, grâce à son organisation et à son portefeuille exceptionnel, à la croissance de ses activités et à la livraison de projets de développement, le Groupe prévoit une croissance annuelle moyenne 2019-2023 de son RNRPAA, retraité des cessions, comprise entre **+5% et +7%**.

Dividende

Au titre de 2018, le Groupe propose un dividende de **10,80€ par action jumelée**, payable en numéraire. Pour les exercices suivants, le Groupe entend maintenir a minima ce dividende et le faire croître en ligne avec l'augmentation de son RNRPAA.

Annexe

	2018	2017	Croissance	Croissance à périmètre constant
Loyers nets (en M€)	2 161	1 637	+32,0%	+4,0%
Centres Commerciaux	1 916	1 400	+36,9%	+4,0%
<i>France</i>	651	618	+5,3%	+4,5%
<i>Europe centrale</i>	212	174	+21,7%	+5,5%
<i>Espagne</i>	155	161	-3,6%	+2,8%
<i>Pays nordiques</i>	141	146	-2,9%	+4,9%
<i>Autriche</i>	108	103	+4,3%	+4,9%
<i>Allemagne</i>	140	136	+2,7%	+2,7%
<i>Pays-Bas</i>	59	62	-4,4%	-3,5%
<i>Etats-Unis</i>	351			
<i>Royaume-Uni</i>	99			
Bureaux	143	141	+1,3%	+4,5%
Congrès & Expositions	102	96	+6,2%	+4,0%
Résultat net récurrent (en M€)	1 610	1 202	+33,9%	
RNRPA (en €)	13,15	12,05	+9,1%	
RNRPAA (en €)	12,92	12,05	+7,2%	
	31 déc. 2018	31 déc. 2017	Croissance	Croissance à périmètre constant
Valeur du patrimoine consolidée (en M€)	62 693	43 057	+45,6%	+0,8%
Valeur du patrimoine (proportionnelle) (en M€)	65 201	43 497	+49,9%	+0,8%
ANR de continuation (en € par action)	233,90	219,20	+6,7%	
ANR EPRA triple net (en € par action)	210,80	200,50	+5,1%	
ANR EPRA (en € par action)	221,80	211,00	+5,1%	

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 2018 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

Unibail-Rodamco-Westfield est le premier créateur et opérateur global de centres de shopping de destination, avec un portefeuille valorisé à 65,2 Mds€ au 31 décembre 2018, dont 87% en commerce, 6% en bureaux, 5% en sites de congrès & expositions et 2% en services. Aujourd'hui, le Groupe possède 93 centres de shopping, incluant 56 « 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 13 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 3 700 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 du portefeuille de projets de développement le plus important du secteur, à hauteur de 11,9 Mds€.

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 et LinkedIn @Unibail-Rodamco-Westfield