



# UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Le 31 juillet 2019

## Note d'information relative aux résultats du premier semestre 2019 du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield

Une très bonne performance au premier semestre 2019 pour Unibail-Rodamco-Westfield (URW), le premier créateur et opérateur global de centres de destination

**Résultat net récurrent par action ajusté (RNRPAA) de 6,45€**

- **Très forte progression des chiffres d'affaires des commerçants** dans les centres flagships : **+5,7%** en Europe continentale, **+7,1%** au Royaume-Uni, et **+4,9%** aux Etats-Unis
- Loyers nets à périmètre constant en hausse de **+3,3%** au total pour le Groupe, dont **+2,1%** pour les centres commerciaux en Europe continentale et **-3,1%** au Royaume-Uni. Hausse des loyers nets comparables aux Etats-Unis de **+2,2%**, dont **+5,5%** pour les flagships
- Gain locatif en Europe continentale de **+12,2%**, dont **+13,8%** pour les flagships
- Coût moyen de la dette : **1,6%** ; maturité moyenne portée à un niveau **record** de **8,0** années
- Actif net réévalué (ANR) EPRA de **216,10€** par action jumelée (**-2,6%**)
- Portefeuille de projets de développement ramené à **10,3 Md€**
- Cessions d'actifs : **1,2 Md€ signés ou réalisés**, portant le total depuis l'acquisition de Westfield le 7 juin 2018 à **3,2 Md€**
- Ratio d'endettement : **37,5%** pro-forma de la cession de la tour Majunga
  
- **Prévision de RNRPAA pour 2019** relevée de 0,30€, à **12,10€-12,30€**

« Unibail-Rodamco-Westfield (URW) a généré de très bons résultats, dans un marché pourtant difficile. Grâce à sa plateforme transatlantique unique, offrant aux meilleures marques un accès à plus de 1,2 milliard de visiteurs annuels dans les zones de chalandise les plus dynamiques. Le portefeuille d'URW est à la pointe du changement dans un contexte d'évolution rapide du commerce. Nous poursuivons avec succès la mise en œuvre de notre stratégie de Concentration, Différenciation et Innovation, avec une très forte progression des chiffres d'affaires des commerçants en Europe et aux Etats-Unis, la cession de 3,2 Md€ d'actifs sur les 12 derniers mois avec une prime sur leur dernière valeur d'expertise, et de nombreuses ouvertures de concepts de restauration et de loisirs ainsi que de Digital Native Vertical Brands (DNVBs - marques nées en ligne) dans notre portefeuille.

Notre présence des deux côtés de l'Atlantique, fruit du rachat de Westfield, commence à produire de premiers effets très prometteurs : nous avons signé un accord unique en son genre avec The VOID, acteur leader de la réalité virtuelle immersive, pour déployer son concept dans plus de 25 centres flagships d'URW aux Etats-Unis et en Europe. D'autres accords transcontinentaux sont en cours de négociation.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

*Notre portefeuille de projets en développement de 10 Md€ est diversifié, une moitié de la surface totale étant consacrée au commerce, l'autre à la restauration et aux loisirs, aux bureaux, au résidentiel et aux hôtels. Grâce à l'expertise unique de nos équipes, ce portefeuille sera créateur de valeur future.*

*Nous sommes confiants dans la performance du Groupe et, au vu de nos anticipations pour le reste de l'année et des conditions de financement favorables, nous relevons de +0,30€ notre prévision de RNRPAA pour 2019, à 12,10€-12,30€. »*

**Christophe Cu villier, Président du directoire**

### **1. Un RNRPAA de 6,45€ au S1 2019**

Le RNRPAA s'établit à 6,45€ (-1,9%), en raison des 2,3 Md€ de cessions effectuées en 2018 et au S1-2019. Cet impact est compensé en partie par la très bonne performance opérationnelle et par un effet de +0,09€ lié à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16. Retraitée des cessions, la croissance du RNRPAA serait de +3,7%, malgré l'augmentation du nombre d'actions liée à l'acquisition de Westfield.

### **2. Très bonne performance opérationnelle**

#### **Centres commerciaux - Europe continentale**

Au 30 juin, les chiffres d'affaires des commerçants sont en forte croissance, à +5,3%, dont +5,7% dans les flagships.

Au 31 mai, les chiffres d'affaires s'inscrivaient en hausse de +4,9%, largement au-dessus des indices de vente nationaux (+242 points de base). La France affichait une croissance de +4,6% (+5,4% au 30 juin), supérieure de +270 points de base à l'indice IFLS et de +470 points de base à l'indice CNCC. L'Europe centrale affiche une croissance de +4,6%, +172 points de base au-dessus des indices de vente nationaux. La performance des Pays nordiques, à +13,8%, est notamment portée par les résultats exceptionnels des magasins Tesla dans les deux flagships du Groupe à Stockholm.

Les loyers nets à périmètre constant sont en hausse de +2,1% (+50 points de base au-dessus de l'indexation), dont +5,3% en Espagne et +4,1% en Europe centrale, dépassant les objectifs du Groupe. Le Groupe a signé 700 baux dans les actifs en exploitation avec un gain locatif de +12,2%, dont +13,8% pour les flagships. Le taux de rotation s'établit à 5,3%. Le taux de vacance EPRA augmente de 40 points de base à 2,8%, du fait du départ ou de la faillite de quelques locataires. Certaines enseignes étudient avec attention les performances de leurs magasins existants et l'opportunité d'en ouvrir de nouveaux, ce qui rallonge la durée des négociations. La position d'URW est de ne pas faire de concessions dans ses flagships et d'adopter une approche au cas par cas dans ses autres centres .

#### **Royaume-Uni**

Au Royaume-Uni, la fréquentation augmente de +6,4% au S1-2019, dépassant de +770 points de base l'indice des centres commerciaux britanniques. Les chiffres d'affaires des commerçants sont en croissance de +7,1% au 30 juin et de +7,9% au 31 mai (+846 points de base au-dessus de l'indice national). Cette performance est notamment tirée par la croissance de +13,8% à Westfield London. Fréquentation et chiffres d'affaires bénéficient de l'ouverture de l'extension de Westfield London en mars 2018, ainsi que de la poursuite de la croissance de Westfield Stratford City. Le gain locatif moyen s'élève à +15,9%. Le taux de vacance EPRA est de 8,7%, en raison notamment de quelques non-



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

renouvellements de baux, de l'impact de la faillite de certaines enseignes et du retard dans la recommercialisation de la phase 1 de Westfield London, l'incertitude liée au Brexit dissuadant les nouveaux entrants potentiels. En conséquence, les loyers nets à périmètre constant diminuent de -3,1% par rapport au S1-2018.

### **Etats-Unis**

Les chiffres d'affaires des commerçants sont en croissance de +3,0% au S1-2019, dont +4,9% pour les flagships. La productivité (chiffre d'affaires par pied carré) est en hausse de +11,3%, dont +12,8% pour les flagships. Le gain locatif moyen est +5,2%, dont +7,7% pour les flagships. Le taux d'occupation s'élève à 93,4% (94,6% pour les flagships), -90 points de base par rapport au 30 juin 2018. Le Groupe a sécurisé ou est en négociation avancée pour la location de 1,9% de la surface totale précédemment vacante. Les loyers nets comparables sont en hausse de +2,2%, dont +5,5% pour les flagships, en nette amélioration par rapport au S1-2018 (-3,0%, dont -2,6% pour les flagships).

### **Bureaux**

Les loyers nets à périmètre constant sont en augmentation de +9,4%, dont +13,8% en France, principalement en raison d'une indemnité perçue. Le Groupe a cédé la Tour Majunga pour un prix net vendeur de 850 M€, reflétant un taux de rendement de 4,16% et générant un Taux de Rentabilité Interne sur 13 ans, hors effet de levier, de 12%. Cette transaction a été finalisée le 3 juillet 2019.

### **Congrès & Expositions**

Le résultat opérationnel net récurrent est en croissance de +13,8% par rapport au S1-2017 et de +20,3% par rapport au S1-2018 (hors impact du salon triennal Intermat ayant eu lieu au S1-2018).

### **3. A la pointe de la transformation du commerce**

Le Groupe offre une plateforme transatlantique unique, offrant aux meilleures marques un accès à plus de 1,2 Md de visiteurs annuels dans les zones de chalandise les plus dynamiques.

Le portefeuille d'URW est à la pointe du changement dans un contexte d'évolution rapide du commerce. L'exposition au secteur du prêt-à-porter se réduit progressivement au profit de nouveaux secteurs attractifs et en croissance.

Les marques nées en ligne ouvrent de plus en plus de magasins physiques : au sein du portefeuille d'URW, le nombre de DNVBs est en constante augmentation avec six nouveaux baux signés en Europe continentale et 15 aux Etats-Unis au S1-2019.

Le Groupe a également inauguré trois nouveaux espaces de restauration, entièrement loués, Täby Deli (Täby Centrum, Suède), les Tables de Vélizy (Vélizy 2, France) et Les Tables du Carré (Carré Sénart, France), renforçant l'offre et l'attractivité de ces centres. De nouveaux cinémas à la pointe de la technologie à Carré Sénart, Vélizy 2, Parly 2 et Westfield Valley Fair ont également été lancés.

### **4. 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'objectif de baisser de 50% l'empreinte carbone du Groupe d'ici à 2030 est réaffirmé, et Better Places 2030 répond désormais à de nouveaux défis environnementaux comme la consommation responsable et l'économie circulaire.



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

### 5. Synergies de revenus : premières concrétisations

Les nouvelles équipes en charge des Partenariats Commerciaux et du Leasing International ont commencé à générer une partie des 40 M€ de synergies de revenus en année pleine annoncées. Les revenus des Partenariats Commerciaux progressent de +12% à 15,4 M€ en Europe continentale et de +24% à 4,1 M€ au Royaume-Uni.

Le Groupe URW va déployer la marque Westfield, reconnue dans le monde entier, sur plusieurs flagships en Europe continentale, avec une première vague de dix centres en septembre 2019.

URW a accéléré le développement croisé des enseignes entre les Etats-Unis et l'Europe, avec par exemple les enseignes américaines Abercrombie & Fitch et Polo Ralph Lauren ouvrant leurs premiers magasins en centres commerciaux en Europe continentale dans les actifs du Groupe. Avec l'ambition de proposer une offre de loisirs différenciante de premier plan, et grâce à sa plateforme transatlantique, le Groupe a conclu un accord avec The Void (un concept de réalité virtuelle immersive) en vue de l'ouverture de plus de 25 sites dans les centres du Groupe aux Etats-Unis et en Europe, sur une surface totale d'environ 20 000 m<sup>2</sup>. Les six premiers baux pour les Etats-Unis ont déjà été signés.

### 6. Un portefeuille de développement flexible pour réinventer la ville

Le coût total d'investissement pour URW des projets de développement s'élève à 10,3 Md€ (11,9 Md€ à fin 2018). Le Groupe conserve une certaine flexibilité puisque seulement 2,9 Md€ de projets sont engagés, dont 1,6 Md€ déjà investis. La surface GLA des projets est répartie entre commerce (50%), restauration et loisirs (16%), bureaux (14%), résidentiel (15%) et hôtels (5%). La construction des immeubles de bureaux Shift et Trinity progresse (livraisons prévues aux S2-2019 et S1-2020 respectivement), tout comme celle de l'extension de Westfield Valley Fair (S1-2020) et de Westfield Mall of the Netherlands (S2-2020).

Le Groupe a également livré en juillet dix étages de son premier projet résidentiel (Palisade à Westfield UTC à San Diego, Etats-Unis). Les derniers étages le seront en août.

### 7. Evolution de l'ANR

La valeur brute de marché (VBM) proportionnelle du patrimoine du Groupe s'élève à 65,0 Md€ au 30 juin 2019 (65,2 Md€ au 31 décembre 2018). La VBM des centres commerciaux est de 55,7 Md€, soit -1,2% à périmètre constant (-0,8% pour les flagships). La VBM des bureaux atteint 4,8 Md€, en hausse de +4,1% à périmètre constant. La VBM des sites de congrès & expositions baisse de -6,2% à périmètre constant, en raison d'une hausse du taux d'actualisation.

Le taux de rendement initial du portefeuille commerce reste stable à 4,3%.

L'ANR de continuation par action jumelée s'établit à 217,70€ au 30 juin 2019. Retraité des -10,68€ de mise à juste valeur des dettes et instruments financiers et des -5,40€ de dividendes payés au S1-2019, l'ANR de continuation est globalement stable (-0,12€) par rapport au 31 décembre 2018.

### 8. Cessions réalisées

Au cours des 12 derniers mois, le Groupe a cédé 3,2 Md€ d'actifs de bureaux et de commerce, à un taux de rendement initial net de 4,2% et 5,4%, et une prime sur les dernières valeurs d'expertise de



## UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

6,2% et 8,4%, respectivement. Le Groupe a ainsi dépassé son objectif initial de cessions, fixé à 3 Md€. Cet objectif ayant été porté fin 2018 à 6 Md€ dans le cadre du plan à 5 ans du Groupe, 53% ont donc été réalisés à ce jour. Des discussions portant sur la cession d'autres actifs sont en cours.

### 9. Coût moyen de la dette de 1,6% et maturité moyenne de 8,0 années

Le coût moyen de la dette du Groupe reste bas, à 1,6%, correspondant à un coût moyen de 1,0% pour le périmètre d'Unibail-Rodamco, un niveau record, et de 3,5% pour celui de Westfield. En incluant l'obligation à 30 ans émise le 1<sup>er</sup> juillet 2019, la maturité moyenne de la dette atteint 8,0 années. URW est la première foncière cotée à avoir émis une obligation d'une telle maturité sur le marché public Euros. Son coupon à 1,75% est le plus bas jamais atteint sur cette maturité par une entreprise. Le ratio d'endettement s'élève à 38,3%, et à 37,5% en intégrant la vente de la tour Majunga le 3 juillet 2019. Le ratio de couverture des intérêts est de 5,8x. Le montant des lignes de crédit disponibles s'élève à 9,2 Md€, un nouveau record.

### 10. Perspectives

URW a réalisé une très bonne performance au premier semestre 2019 dans un contexte difficile pour le commerce. Le Groupe prévoit une croissance de ses loyers nets à périmètre constant en Europe continentale d'environ +3% pour l'ensemble de l'année. Les conditions de financement ont par ailleurs été plus favorables que prévu.

En conséquence, le **Groupe relève sa prévision de RNPAA pour 2019** de +0,30€, dont environ +0,18€ lié à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16 le 1<sup>er</sup> janvier 2019, à **une fourchette de 12,10€ à 12,30€** (11,80€ à 12,00€ précédemment).

### 11. Calendrier financier

Prochains rendez-vous financiers:

**23 octobre 2019** : résultats financiers Q3-2019 (après clôture des marchés)

**12 février 2020** : résultats annuels 2019 (après clôture des marchés)

**15 mai 2020** : Assemblée Générale Unibail-Rodamco-Westfield SE



# UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

## Annexe

	S1-2019	S1-2018	Croissance	Croissance à périmètre constant
<b>Loyers nets (en M€)</b>	<b>1 254</b>	<b>923</b>	+35,9%	<b>+3,3%</b>
Centres commerciaux	<b>1 137</b>	<b>798</b>	+42,4%	<b>+2,1%</b>
<i>France</i>	330	323	+2,2%	+2,0%
<i>Europe centrale</i>	113	108	+5,3%	+4,1%
<i>Espagne</i>	77	82	-6,3%	+5,3%
<i>Pays Nordiques</i>	66	73	-10,2%	-2,0%
<i>Autriche</i>	56	54	+3,5%	+2,1%
<i>Allemagne</i>	70	69	+0,9%	+0,7%
<i>Pays-Bas</i>	28	30	-5,1%	+0,4%
<i>Etats-Unis</i>	319	46		
<i>Royaume-Uni</i>	78	14		
Bureaux et autres	<b>62</b>	<b>76</b>	-19,1%	<b>+9,4%</b>
Congrès & Expositions	<b>56</b>	<b>49</b>	+14,7%	<b>+14,7%</b>
<b>Résultat net récurrent (en M€)</b>	<b>917</b>	<b>703</b>	+30,4%	
RNRPA (en €)	6,63	6,61	+0,2%	
<b>RNRPAA (en €)</b>	<b>6,45</b>	<b>6,58</b>	-1,9%	
	30 juin 2019	31 décembre 2018	Croissance	Croissance à périmètre constant
<b>Valeur du patrimoine consolidée (en M€)</b>	<b>64 967</b>	<b>65 201</b>	-0,4%	-1,3%
<b>ANR de continuation (en € par action)</b>	<b>217,70</b>	<b>233,90</b>	-6,9%	
<b>ANR EPRA triple net (en € par action)</b>	<b>199,00</b>	<b>210,80</b>	-5,6%	
<b>ANR EPRA (en € par action)</b>	<b>216,10</b>	<b>221,80</b>	-2,6%	

*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 du premier semestre 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](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

### **Unibail-Rodamco-Westfield**

Unibail-Rodamco-Westfield est le premier créateur et opérateur global de centres de destination, avec un portefeuille valorisé à 65,0 Md€ au 30 juin 2019, dont 86% en commerce, 7% en bureaux, 5% en sites de congrès & expositions et 2% en services. Aujourd'hui, le Groupe possède 92 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 3 700 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 d'un portefeuille de projets de développement à hauteur de 10,3 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](http://www.urw.com)

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

Suivez les actualités 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)

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