

Unibail-Rodamco-Westfield SE

Société européenne

7, place du Chancelier Adenauer

75016 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La-Défense

S.A.S. au capital de 2 201 424 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

KPMG S.A.
Tour Egho
2 Avenue Gambetta
92400 Courbevoie

S.A. au capital de 5 497 100 €
775 726 417 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Unibail-Rodamco-Westfield SE

Société européenne

7, place du Chancelier Adenauer

75016 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « 2.2. Changement de règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées (cf. notes 2.3.3 et 4 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, Unibail-Rodamco-Westfield SE détient des titres de participation et des créances rattachées dont la valeur brute s'élève respectivement à 22 743 millions d'euros et 2 198 millions d'euros, dépréciés à hauteur de 4 662 millions d'euros. La valeur nette des titres de participation et des créances rattachées représente 63% du total de l'actif de la société.

Les titres de participation sont généralement relatifs à des sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers ou des holdings qui détiennent de telles sociétés.

Comme indiqué dans la note 2.3.3 de l'annexe aux comptes annuels, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à leur coût d'acquisition augmenté des malis techniques éventuels affectés auxdits titres.

La valeur d'utilité des titres de participation prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions récentes du marché immobilier et leur taux de rendement initial. La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de leurs activités.

En conséquence, l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées est considérée comme un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par la direction pour évaluer les actifs détenus par les filiales et de l'importance de l'agrégat dans les états financiers.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées.

Concernant les plus-values latentes sur les actifs détenus par ces participations, nous avons contrôlé la concordance entre la juste valeur des actifs sous-jacents retenue, et celle déterminée

par les experts externes. Nos procédures sur la juste valeur des actifs sous-jacents ont principalement consisté à :

- prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers et incorporels mis en place par le groupe ;
- évaluer la compétence des experts immobiliers, y compris leur qualification, leur expérience ainsi que leur indépendance ;
- assister à des réunions avec les experts immobiliers en présence de nos spécialistes en évaluation, au cours desquelles nous avons apprécié la valorisation des actifs et les paramètres clés retenus ;
- apprécier la pertinence des hypothèses clés telles que les taux de rendement, les valeurs locatives estimées en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier des différents pays, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif, retenues dans notre approche d'audit afin d'évaluer le caractère approprié des évaluations retenues par le groupe ;
- apprécier la pertinence des hypothèses clés utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables des immobilisations incorporelles, notamment les projections de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et les taux de croissance à long terme en appréciant leur cohérence au regard des informations de marché.

Nous avons par ailleurs vérifié l'exactitude arithmétique du calcul de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées et la correcte prise en compte des pourcentages de détention et des situations nettes des filiales. Nous avons également contrôlé le correct calcul des dépréciations des titres de participation et des créances rattachées comptabilisées sur ces bases.

De plus, nous avons apprécié le caractère approprié des informations données dans les notes annexes aux comptes annuels en ce qui concerne les titres de participation et les créances rattachées.

Comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés (cf. notes 1, 2.4.2, 6, 14, 15, 22.3, 23 et 27.1 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, la dette financière d'Unibail-Rodamco-Westfield SE s'élève à 17 845 millions d'euros, telle que détaillée dans la note 14 « Emprunts et dettes financières » de l'annexe aux comptes annuels.

Unibail-Rodamco-Westfield SE utilise des instruments financiers dérivés, principalement des swaps de taux d'intérêt, des caps et des swaps sur devises, afin de se couvrir contre les fluctuations de taux d'intérêt et de cours de change. Le portefeuille des instruments financiers dérivés est présenté dans la note 27.1. « Instruments financiers » de l'annexe aux comptes annuels.

La note 2.4.2 « Instruments financiers à terme » de l'annexe aux comptes annuels expose les principes comptables retenus par la société pour comptabiliser les instruments financiers dérivés et précise notamment qu'ils sont comptabilisés en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Au cours de l'exercice 2025, Unibail-Rodamco-Westfield SE a restructuré une partie de son portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture comme décrit en note 1 « Evènements significatifs » de l'annexe aux comptes annuels. Les notes 6 « Créances » et 23 « Charges financières » décrivent les effets dans les comptes annuels de cette restructuration.

Le ratio d'endettement du groupe, le niveau de liquidité et les obligations contractuelles liées aux emprunts (cf. note 14 de l'annexe aux comptes annuels) sont calculés à partir du portefeuille de dettes financières.

La comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés est considérée comme un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de leurs soldes dans les comptes annuels et de leur incidence sur le calcul des ratios financiers prévus dans les obligations contractuelles du groupe.

Notre réponse

- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne relatives à la comptabilisation de la dette financière et des instruments financiers dérivés.
- Nous avons testé un échantillon représentatif de contrats d'emprunt afin de prendre connaissance de leurs termes et conditions. Nous avons ainsi contrôlé les caractéristiques de ces emprunts et leurs impacts dans les comptes annuels. Nous avons mené des procédures analytiques sur les charges financières.
- Nous avons, par sondages, effectué des procédures de confirmation directe auprès de contreparties bancaires pour confirmer la valeur comptable des dettes financières. Nous avons effectué des procédures de confirmation directe de contreparties d'un échantillon d'instruments financiers dérivés et avons revu les positions relatives aux dérivés présentées en engagements hors bilan. Nous avons mené des procédures analytiques sur les charges et les produits financiers relatifs aux instruments financiers dérivés.
- Nous avons inspecté le portefeuille d'instruments financiers dérivés de la société, leur présentation (couverture ou position ouverte isolée) et le traitement comptable retenu pour les restructurations du portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture intervenues au cours de l'exercice.
- Nous avons contrôlé le calcul des ratios financiers.
- De plus, nous avons apprécié le caractère approprié des informations données dans les notes de l'annexe aux comptes annuels en ce qui concerne la dette financière, les instruments financiers dérivés et les ratios financiers.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés

selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation de la traduction en anglais, arrêtée par le directoire, des comptes annuels destinée à être incluse dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du directoire.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation de la traduction en anglais des comptes annuels destinée à être incluse dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que la traduction en anglais des comptes annuels qui sera effectivement incluse par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspond à celle sur laquelle nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE par l'assemblée générale du 27 avril 2011 pour le cabinet Deloitte & Associés et du 11 mai 2023 pour le cabinet KPMG S.A.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Deloitte & Associés était dans la vingt-et-unième année de sa mission sans interruption, dont quatre depuis les évolutions intervenues au cours de l'exercice 2021 dans la structure du capital et la gouvernance de la société, et le cabinet KPMG S.A. dans la troisième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les

informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime

suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 24 mars 2026

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

KPMG S.A.



Marjorie Blanc Lourme Sylvain Durafour

Régis Chemouny

5.

5.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2025

5.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2025

5.3.1 Bilan au 31 décembre 2025

Actif

(K €)	Notes	Brut 31/12/2025	Amortissements- Dépréciations	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Autres immobilisations incorporelles		285	285	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	3	285	285	0	0
Terrains		302 623	0	302 623	342 009
Constructions		1 031 031	552 999	478 031	720 346
Autres immobilisations corporelles		49	0	49	49
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		41 304	0	41 304	31 239
TOTAL immobilisations corporelles	3	1 375 007	552 999	822 007	1 093 644
Participations	4	22 737 064	4 661 543	18 075 521	17 715 216
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	4	5 366		5 366	
Autres titres immobilisés	4	119	6	113	
Prêts	5	10 140 965	61 217	10 079 748	9 901 024
Autres immobilisations financières	5	10		10	524 222
TOTAL immobilisations financières		32 883 524	4 722 766	28 160 758	28 140 462
TOTAL de l'actif immobilisé		34 258 816	5 276 050	28 982 765	29 234 106
Avances et acomptes versés sur commandes		484	0	484	1 402
TOTAL Stock et en-cours		484	0	484	1 402
Créances clients et comptes rattachés		113 994	13 683	100 311	75 907
Autres créances		1 248 432	2 267	1 246 165	3 131 742
Charges constatées d'avance		0	0	0	29
TOTAL Créances	6	1 362 426	15 950	1 346 476	3 207 678
Autres titres		677 720	0	677 720	2 756 664
Instruments financiers à terme et jetons détenus		82 650	0	82 650	0
Disponibilités		798 116	0	798 116	1 557 529
TOTAL Valeurs mobilières de placement	7	1 558 486	0	1 558 486	4 314 193
TOTAL de l'actif circulant		2 921 396	15 950	2 905 446	7 523 273
Frais d'émission des emprunts	8	82 124	0	82 124	91 652
Primes de remboursement des emprunts	8	59 264	0	59 264	62 252
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif	9	165 411	0	165 411	140 129
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF		37 487 011	5 292 000	32 195 010	37 051 412

Passif

(K €)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital social		716 791	713 148
Primes d'émission, de fusion, d'apport		13 026 742	13 511 529
Réserve légale		69 144	69 144
Autres réserves		3 805	3 805
TOTAL Réserves		13 816 483	14 297 626
Report à nouveau		(1 886 520)	(2 829 692)
Résultat de l'exercice		(609 122)	943 172
Provisions réglementées		29 066	29 066
TOTAL des capitaux propres	11	11 349 907	12 440 172
Autres fonds propres	12	1 832 900	1 844 800
Provisions pour risques et charges	13	269 580	160 053
Autres emprunts obligataires	14	15 358 432	18 646 577
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	14	267 480	436 564
Emprunts et dettes financières diverses	14	2 219 280	2 661 215
Instruments financiers à terme	15	556 620	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0	1 773
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15	45 631	40 817
Dettes fiscales et sociales	15	44 656	31 135
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15	23 204	28 627
Autres dettes	15	184 869	577 818
Produits constatés d'avance	16	19 170	12 331
TOTAL des dettes		18 719 342	22 436 857
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif	17	23 281	169 529
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF		32 195 010	37 051 412

5.

5.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2025

5.3.2 Compte de résultat au 31 décembre 2025

(K€)	Notes	2025	2024
Chiffre d'affaires		167 609	198 013
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		67 496	34 826
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		276 167	0
Autres produits		23 474	8 491
Total des produits d'exploitation	20	534 746	241 330
Autres achats et charges externes		127 364	137 713
Impôts, taxes et versements assimilés		7 071	7 258
Salaires		14 999	10 360
Cotisations sociales		11 247	4 474
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		54 168	82 411
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		23 545	15 222
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		4 184	4 918
Dotations aux provisions		605	878
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		279 162	0
Autres charges		6 619	8 086
Total des charges d'exploitation	21	528 963	271 320
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION		5 783	(29 990)
Produits financiers de participations		808 650	654 313
Des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant		439 012	551 573
Autres intérêts et produits assimilés		441 031	784 868
Reprises sur dépréciations et provisions		1 508 174	1 027 058
Différences positives de change		196 869	251 502
Produits des cessions d'immobilisations financières		489 596	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			0
Total des produits financiers	22	3 883 332	3 269 314
Charges financières :			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		2 069 747	1 164 104
Intérêts et charges assimilées		1 071 076	1 140 318
Différences négatives de change		293 917	59 922
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		1 044 867	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			0
Total des charges financières	23	4 479 607	2 364 344
2 - RÉSULTAT FINANCIER		(596 276)	904 970
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		(590 492)	874 980
Produits exceptionnels		0	102 247
Charges exceptionnelles		4 723	34 052
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	24	(4 723)	68 195
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		3	3
Impôts sur les bénéfices	25	13 903	0
Total des produits		4 418 078	3 612 891
Total des charges		5 027 200	2 669 719
5 - RÉSULTAT NET		(609 122)	943 172

5.3.3 Ventilation bilan et compte de résultat par territorialité

Compte de Résultat

(K€)	France	Activité néerlandaise	Total
Total des produits d'exploitation	504 809	29 938	534 746
Total des charges d'exploitation	500 590	28 374	528 963
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4 219	1 564	5 783
Total des produits financiers	3 883 144	187	3 883 332
Total des charges financières	4 461 179	18 428	4 479 607
2 - RÉSULTAT FINANCIER	(578 035)	(18 240)	(596 276)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(573 816)	(16 676)	(590 492)
Total des produits exceptionnels	0	0	0
Total des charges exceptionnelles	4 723	0	4 723
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(4 723)	0	(4 723)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	3	0	3
Impôts sur les sociétés	13 903	0	13 903
Total des produits	4 387 953	30 125	4 418 078
Total des charges	4 980 398	46 801	5 027 200
5 - RÉSULTAT NET	(592 446)	(16 676)	(609 122)

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 1.	Événements significatifs	405	Note 15.	Autres dettes et instruments financiers à terme	423
Note 2.	Règles et méthodes comptables	406	Note 16.	Produits constatés d'avance	423
Note 3.	Actifs incorporels et corporels	411	Note 17.	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif	423
Note 4.	Actifs financiers	413	Note 18.	Charges à payer	423
Note 5.	Prêts et autres actifs financiers	415	Note 19.	État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice	424
Note 6.	Créances	416	Note 20.	Produits d'exploitation	425
Note 7.	Valeurs mobilières de placement	416	Note 21.	Charges d'exploitation	426
Note 8.	Frais sur emprunt et primes d'émission	417	Note 22.	Produits financiers	428
Note 9.	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif	417	Note 23.	Charges financières	430
Note 10.	Produits à recevoir	417	Note 24.	Résultat exceptionnel	431
Note 11.	Variation des capitaux propres au 31 décembre 2025	418	Note 25.	Impôts sur les sociétés	431
Note 12.	Autres fonds propres	419	Note 26.	Éléments concernant les entreprises liées	432
Note 13.	Provisions pour risques et charges	419	Note 27.	Engagements hors bilan	432
Note 14.	Emprunts et dettes financières	420	Note 28.	Options et actions donnant accès au capital	435
			Note 29.	Autres informations	436

Unibail-Rodamco-Westfield SE (URW SE) est cotée à la Bourse de Paris depuis 1972, membre du CAC 40 depuis le 18 juin 2007, d'Euronext 100 et de l'indice AEX depuis février 2010. La Société a opté pour le régime SIIC à effet du 1er janvier 2003.

Note 1. Événements significatifs

1.1. Activité immobilière

- Le 16 septembre 2025, URW SE a cédé son actif Pullman Paris Montparnasse pour un prix de vente de 276,0 M€ comptabilisé en résultat d'exploitation dans le poste « Produits des cessions d'immobilisations incorporelle et corporelles » (voir note 20,3).

1.2. Activité de holding

- Le 19 février 2025, URW SE a cédé 60 % de ses titres détenus dans la société Trinity Défense pour un prix de vente de 69,6 M€ (avec un impact positif de 68,9 M€ en résultat financier, voir notes 22.6 et 23.4). A la suite d'augmentations de capital de la société Trinity Défense réservées au nouvel associé, la part de détention d'URW SE dans cette filiale a été ramenée à 20 %.
- Le 6 novembre 2025, la Société a cédé la totalité des titres qu'elle détenait dans la Société de Taynhin. L'impact négatif de 5,3 M€ de cette cession (prix de cession moins valeur nette comptable des titres cédés) a été comptabilisé en résultat financier (voir notes 22.6 et 23.4) et a été compensé par une reprise de provision sur titres de 3,2 M€ et un dividende reçu de 2,7 M€.
- Le 7 novembre 2025, la Société a cédé 751 005 258 titres de Westfield Corporation Limited à Westfield Corporation Limited (*share buyback*) pour un prix de vente de 416,3 M€. Cette cession a eu un impact négatif de 619,5 M€ (prix de cession moins valeur nette comptable des titres cédés) en résultat financier (voir notes 22.6 et 23.4), partiellement compensé par une reprise de provision sur titres de 615,9 M€ (voir notes 4 et 23.4).
- Le 30 novembre 2025, URW SE a absorbé sa filiale néerlandaise intégralement détenue URTN BV. Sur le plan comptable et fiscal, la fusion a eu un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025. La fusion a été réalisée à la valeur nette comptable conduisant à la reconnaissance d'un mali technique d'un montant de 449,9 M€ immobilisé au bilan social d'URW SE et affecté aux différentes participations devenues filiales directes par l'effet de la fusion.
- Le 31 décembre 2025, la Société a apporté à la filiale Rodamco Europe Properties BV en prime d'émission une créance pour un montant de 856,3 M€ (voir note 4).

1.3. Activité de financement

1.3.1. Évolution de la dette nette

En 2025, URW SE a remboursé un emprunt obligataire dit « *Green bond* » de 500 M€ (à échéance mars 2025), trois souches obligataires en euros pour un total de 1,9 Md€ (à échéance février, mars et septembre 2025) et quatre souches obligataires en Hong Kong dollars pour un total de 2,4 Md HKD (équivalent à 261,7 M€ et à échéance février, mars, octobre et novembre 2025) ; émis sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*). URW SE a également racheté un emprunt obligataire de 600 M€ à échéance juin 2026 et remboursé des emprunts bancaires pour un total de 162,5 M€.

1.3.2. Émission d'instruments hybrides

Sur l'année 2025, URW SE a optimisé de manière proactive sa structure de capital au travers de deux opérations sur ses instruments hybrides :

- En avril, URW SE a procédé avec succès au re-couponing et à la réduction de son portefeuille d'hybrides via :
 - Le remboursement intégral de son hybride NC2028 de 995 M€ portant un coupon de 7,25 %, au moyen du (i) rachat de 94,4 % (939 M€) à la valeur de marché (avec une prime de remboursement de 93,5 M€) ; et (ii) du remboursement des 56 M€ restants au pair, via l'exercice de l'option de rachat pour montant minimal en circulation (*minimal outstanding amount call option*) ;
 - Financé par (i) l'émission concomitante d'un nouvel instrument hybride de 815 M€ NC2030 avec un coupon de 4,875 %, sursouscrite 3,1x au plus fort de la demande et (ii) 180 M€ de trésorerie.
- En septembre, URW SE a poursuivi l'optimisation de sa structure hybride via :
 - Le rachat de 417 M€ sur les 750 M€ d'hybrides NC2026 portant un coupon de 2,875 %, à la valeur de marché (avec une prime de remboursement de 1,0 M€) et le remboursement intégral des 99,8 M€ d'hybrides NC2025 portant un coupon de 5,142 %, via l'option de rachat pour montant minimal en circulation ;
 - Financé par l'émission de 685 M€ d'hybrides NC2031 avec un coupon de 4,75 %, sursouscrite 2,6x au plus fort de la demande.

- Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'instruments hybrides s'élève à 1 832,9 M€ et comprend :

- 333 M€ portant un coupon de 2,875 %, émis en avril 2018, avec une première période de non-call de 8 ans ;
- 815 M€ portant un coupon de 4,875 %, émis en avril 2025, avec une première période de non-call de 5 ans ; et
- 685 M€ portant un coupon de 4,75 %, émis en septembre 2025, avec une première période de non-call de 6 ans

La Société a l'intention de rembourser les 333 M€ restants d'obligations NC2026 à leur première date de *reset* (25 avril 2026), conformément à leurs termes et conditions. En conséquence, et conformément au seuil de réduction non significative (*immaterial reduction threshold*) de S&P, le portefeuille hybride sera ramené à 1 500 M€ d'ici avril 2026, avec un coupon moyen de 4,82 %, soit une réduction de 55 pts par rapport à 2024.

1.3.3. Restructuration des dérivés

URW SE a également restructuré son portefeuille de produits dérivés au cours de 2025. La restructuration a principalement consisté à :

- Résilier des *swaps* de couverture contre le paiement d'une soulte de 143,8 M€ comptabilisée à l'actif du bilan dans le poste « Différence d'évaluation sur dérivés » qui impactera le résultat sur les exercices 2025 et 2026 (voir note 6) ;
- Résilier des *swaps* en position isolée contre le paiement d'une soulte de 135,7 M€ comptabilisée dans le poste « Charges sur *caps, floors* et *swaps* » (voir note 23.2) et mettre en place des *swaps* arrivant à échéance en 2027 et 2029, couvrant la position du Groupe URW mais en position ouverte isolée dans les comptes sociaux d'URW SE contre la réception d'une soulte de 146,4 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés » (voir note 15). D'un point de vue trésorerie, ces opérations ont eu un impact positif de 10,7 M€.
- Mettre en place des *swaps* de taux d'intérêts en USD arrivant à échéance en 2044 et 2048, couvrant la position du Groupe URW mais en position ouverte isolée dans les comptes sociaux d'URW SE contre la réception d'une soulte de 116,2 M€ comptabilisée au passif du bilan dans le poste « Autres dettes sur instruments dérivés » (voir note 15).

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 2. Règles et méthodes comptables

2.1. Application des conventions comptables

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du Code de commerce, du Plan Comptable Général en vigueur (règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022), aux dispositions de la législation française et aux principes généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de permanence des méthodes, de prudence et d'indépendance des exercices et ce dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

2.2. Application du nouveau règlement ANC n° 2022-06

Le nouveau règlement ANC n° 2022-06 vient modifier le règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général (« PCG ») en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce règlement a pour effet notamment :

- L'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique du transfert de charge ;
- La modernisation du plan de comptes et des modèles d'états financiers ;
- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe.

Au 31 décembre 2025, les principaux effets observés sur notre société à la suite de l'application de ce règlement sont :

3. Les refacturations de charges, auparavant classées dans les produits d'exploitation en « ...transfert de charges », sont dorénavant présentées dans les produits d'exploitation en « chiffre d'affaires ».

4. Les indemnités d'assurance reçues, auparavant classées dans les produits exceptionnels en « Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges », sont dorénavant présentées dans les produits d'exploitation en « Autres produits ».
5. Les opérations auparavant classées en « Produits exceptionnels sur opérations de gestion », sont dorénavant présentées dans les produits d'exploitation en « Autres produits ».
6. Les opérations auparavant classées en « Charges exceptionnelles sur opérations de gestion », sont dorénavant présentées dans les charges d'exploitation en « Autres charges ».
7. Les valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées, auparavant classées en « Charges exceptionnelles sur opérations en capital », sont dorénavant présentées dans le résultat d'exploitation en « Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées ».
8. Les produits de cession des immobilisations incorporelles et corporelles, auparavant classés en « Produits exceptionnels sur opérations en capital », sont dorénavant présentés dans le résultat d'exploitation en « Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ».
9. Les valeurs comptables des immobilisations financières cédées, auparavant classées en « Charges exceptionnelles sur opérations en capital », sont dorénavant présentées dans le résultat financier en « Valeurs comptables des immobilisations financières cédées ».
10. Les produits de cession des immobilisations financières, auparavant classés en « Produits exceptionnels sur opérations en capital », sont dorénavant présentés dans le résultat financier en « Produits des cessions d'immobilisations financières ».
11. L'amortissement des frais d'émission d'emprunt, auparavant classé dans les charges d'exploitation en « Dotations aux amortissements des immobilisations », est dorénavant présenté dans les charges financières en « Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ».
12. Les composantes du résultat de cession des Titres Immobilisés de l'Activité de Portefeuille (TIAP), auparavant comptabilisées en charges financières pour la valeur comptable, d'une part, et en produits financiers pour le prix de vente, d'autre part, sont dorénavant comptabilisées pour leur valeur nette soit en produits financiers s'il s'agit d'un profit, soit en charges financières s'il s'agit d'une perte.

Le tableau ci-après présente le passage du compte de résultat 2024 de la norme ANC 2014-03 à la norme ANC 2022-06 avec les détails des cas d'usage observés sur l'exercice 2024.

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

5.

(K€)	2024 (version ANC 2014-03)	Reclassements	Cas d'usage	2024 (version ANC 2022-06) SE ONLY
	Total			Total
Production vendue services	198 013	(198 013)		0
Production vendue	0	223 421	1	223 421
Chiffres d'affaires nets	198 013	0		198 013
Montant net du chiffre d'affaires	198 013	25 408		223 421
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	34 826	(34 826)	1 + 2	0
Reprises sur amortissements, dépréciation et provisions	0	9 418		9 418
Autres produits	8 491	503	2 + 3	8 994
Total des produits d'exploitation	241 330	503		241 833
Autres achats et charges externes	137 713	0		137 713
Impôts, taxes et versements assimilés	7 258	0		7 258
Salaires et traitements	10 360	0		10 360
Charges sociales	4 474	0		4 474
Dotations d'exploitation sur immobilisations Dotations aux amortissements	82 411	(82 411)		0
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	4 918	(4 918)		0
Pour risques et charges : dotations aux provisions	878	(878)	9	0
Dotations aux amortissements et aux dépréciations sur immobilisations Dotations aux amortissements	0	58 993	9	58 993
Dotations aux dépréciations	15 222	0		15 222
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	0	4 918		4 918
Dotations aux provisions	0	878		878
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0	106		106
Autres charges	8 086	110	4	8 196
Total des charges d'exploitation	271 319	(23 201)		248 118
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(29 989)	23 704		(6 286)
Produits financiers de participations	654 313	0		654 313
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	551 573	0		551 573
Autres intérêts et produits assimilés	784 868	0		784 868
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 027 058	(1 027 058)		0
Reprises sur dépréciations et provisions	0	1 027 058		1 027 058
Différences positives de change	251 502	0		251 502
Produits des cessions d'immobilisations financières	0	100 230		100 230
Total des produits financiers	3 269 314	100 230		3 369 544
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 164 105	(1 164 105)	9	0
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	1 187 523	9	1 187 523
Intérêts et charges assimilées	1 140 317	0		1 140 317
Différences négatives de change	59 922	0		59 922
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0	23 574		23 574
Total des charges financières	2 364 344	46 992		2 411 336
RÉSULTAT FINANCIER	904 970	53 239		958 209
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	874 981	76 943		951 923
Produits exceptionnels	0	0	3	1 513
Charges exceptionnelles	0	0	4	10 262
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	68 194	(76 943)		(8 748)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	3	0		3
Impôts sur les bénéfices	0	0		0
Total des produits	3 612 891	0		3 612 891
Total des charges	2 669 719	0		2 669 719
RÉSULTAT NET	943 172	0		943 172

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

2.3. Méthodes d'évaluation

Les actifs immobilisés sont comptabilisés à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- Il est probable que la Société bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ; et
- Leur coût ou leur valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

2.3.1. Actifs incorporels

Les éléments incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient.

Ceux-ci sont éventuellement dépréciés pour ramener la valeur comptable à la valeur actuelle si celle-ci est inférieure. La valeur actuelle est appréciée notamment en fonction de critères de rentabilité.

2.3.2. Actifs corporels

Valeur brute

Elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires) réparti en 4 composants : Gros œuvre, Façades étanchéité, Équipements techniques, Agencement et aménagements divers. Pour les actifs acquis ou construits entre 1997 et 2004, elle inclut également les frais financiers de la période de construction.

Amortissements des constructions et agencements

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Bureaux & Autres

- Gros œuvre : 60 ans
- Façade étanchéité : 30 ans
- Équipements techniques : 20 ans
- Agencements et aménagements divers : 15 ans

Centres Commerciaux

- Gros œuvre : 35 ans
- Façade étanchéité : 25 ans
- Équipements techniques : 20 ans
- Agencements et aménagements divers : 15 ans

Congrès & Expositions

- Gros œuvre : 40 ans
- Façade étanchéité : 40 ans
- Équipements techniques : 30 ans
- Agencements et aménagements divers : 10 ans

Pour l'ensemble immobilier du CNIT comprenant les 3 secteurs d'activités « Bureaux & Autres », « Centres Commerciaux » et « Congrès & Expositions » ainsi que pour Les Ateliers Gaîté et l'hôtel Pullman Paris Montparnasse, les durées d'amortissement du secteur « Bureaux & Autres » ont été retenues.

Dépréciation des actifs corporels

La méthode d'évaluation, homogène pour les expertises externes et internes, se résume ainsi :

Immeubles achevés

Les immeubles font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation à la valeur de marché. Cette évaluation est confiée à des experts immobiliers indépendants et prend en compte les investissements et hausses de coûts liés au contexte économique national et international actuel.

Les éventuelles dépréciations sur immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des frais de vente (« valeur hors droits »).

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise ou ajustée que lorsque l'indice montrant que l'actif avait pu perdre de la valeur a disparu ou diminué.

Immeubles en cours de construction

Si le projet fait l'objet d'une expertise externe, la dépréciation est calculée de la même manière que pour les immeubles dont la construction est achevée.

Si le projet ne fait pas l'objet d'une expertise externe, la valeur du projet est évaluée en interne par les équipes de Développement & Investissements sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque cette valeur est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

2.3.3. Actifs financiers

Les actifs financiers hors créances, prêts et dépôts sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

Les malis de fusion ou confusion affectés à des titres de participation sont inclus dans cette rubrique.

S'agissant des titres de participation et des malis s'y rapportant, ils sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que l'entité accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

La valeur d'utilité prend en compte les plus-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations prennent notamment en considération les données locatives, les transactions du marché immobilier, leur taux de rendement et les impacts indirects du contexte économique international actuel (inflation, hausse des taux d'intérêt, hausse des coûts de l'énergie et des matières premières).

La valeur d'utilité inclut également l'évaluation par des experts indépendants des actifs incorporels détenus par les filiales en se basant sur les flux de trésorerie actualisés de ces activités.

Lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition augmenté des malis éventuels affectés auxdits titres, une dépréciation est constatée en priorité sur le mali puis sur les titres de participation, puis sur les créances ou prêts rattachés à la participation.

2.3.4. Frais d'acquisition et droits de mutation

La Société a retenu l'option de rattacher les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes au coût d'acquisition des actifs corporels, incorporels et financiers. Pour les actifs corporels et incorporels, ces frais et droits sont répartis à due concurrence sur les différents composants constituant l'actif et amortis sur la durée de vie desdits composants.

2.3.5. Clients et comptes rattachés

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les créances impayées, dès lors qu'elles présentent un risque de non-recouvrement, sont présentées au compte « Clients douteux » et sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, en fonction des informations disponibles à l'arrêté des comptes.

Les provisions sont calculées par bail sur le montant exigible hors TVA et hors dépôt de garantie et fonds de roulement, et retraitées des avoirs non émis à la date d'arrêté des comptes. Le taux appliqué pour le calcul de la provision est fonction de la situation de risques des preneurs.

Franchises et paliers

Lorsqu'un bail comporte des clauses d'aménagements du loyer, telles que des franchises ou des paliers, l'effet global des aménagements consentis sur la durée ferme du bail est étalé sur la même durée. Cette durée est calculée à partir de la date de mise à disposition du bien si celle-ci est antérieure à la prise d'effet du bail. Cet effet est comptabilisé dans un sous-compte client.

2.3.6. Autres fonds propres

Les titres subordonnés à durée indéterminée dont le remboursement se fait au gré de l'émetteur ont été classés en autres fonds propres (voir note 12).

2.3.7. Charges à répartir et primes d'émission d'emprunts obligataires

Les frais d'émission des emprunts et d'EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ainsi que les primes d'emprunts obligataires sont comptabilisés à l'actif en charges à répartir et sont étalés sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

2.3.8. Provisions

Les provisions comptabilisées correspondent à des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ou un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.3.9. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges sur immeubles qui sont refacturés aux locataires selon les conditions de bail.

Calcul des loyers variables

À l'arrêté des comptes de fin d'année, la Société ajuste si besoin le montant des loyers variables comptabilisés sur la base des déclarations de chiffre d'affaires obtenues des preneurs.

Les loyers variables appelés sont estimés sur la base des attestations de chiffre d'affaires transmises par les preneurs l'année précédente. Ce montant fait l'objet d'une facture/avoir de régularisation à réception de l'attestation du chiffre d'affaires certifiée obtenue de la part des preneurs entre avril et juin de l'année suivante.

Refacturation des gros travaux

La partie des travaux immobilisés refacturée aux locataires est comptabilisée en produits constatés d'avance et étalée sur une période de 3 ans correspondant à la durée ferme moyenne des baux.

Droits d'entrée

Les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Charges refacturables

Les charges refacturables traitées par une approche bilantielle sont abordées dorénavant selon une approche résultat.

Côté preneur, pour le passage entre le budget et le probable : le complément positif ou négatif est provisionné en facture à établir ou avoir à établir.

Côté charge, pour le passage entre le budget et le probable : le complément positif ou négatif est passé en facture non parvenue ou en avoir à recevoir.

2.3.10. Opérations en devises

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur en euros à la date de valeur. Les dettes et créances en devises sont converties en euros et comptabilisées au bilan sur la base du cours de change à la clôture. Les écarts constatés sont comptabilisés en écarts de conversion actif ou passif. Les comptes bancaires en devises et assimilés sont convertis au cours de change à la clôture et l'écart de change est comptabilisé en résultat financier.

Les pertes latentes font l'objet de provisions pour risques et charges.

Dans le cas où une couverture parfaite et symétrique est mise en place dès l'émission d'opérations en devises (mise en place d'un *swap* de devises portant sur le même montant que l'opération en devises couverte et ayant les mêmes dates d'émission et d'échéance que l'opération couverte), les opérations sont présentées au bilan au cours garanti par la couverture.

2.4. Autres principes comptables

2.4.1. Coûts financiers liés aux opérations de construction

Les frais financiers liés à des opérations de construction ou de restructuration lourde sont comptabilisés en charges.

2.4.2. Instruments financiers à terme

URW SE utilise divers instruments dérivés tels que les *swaps* et les *caps* pour la gestion du risque global de taux et de change.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Quand il s'agit d'opérations de couverture :

- Les charges ou produits d'intérêts sur les dérivés qualifiés de couverture sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur l'élément couvert, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêts des emprunts couverts ;
- Les soultes payées ou reçues à la signature d'un contrat de *swap* sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif ou passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective du *swap* ;

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

- Les primes payées à la signature de l'achat d'un contrat d'option (e.g. *cap, floor, swaptions*) sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option;
- Lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés sont enregistrés au bilan dans les comptes transitoires d'évaluations sur instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus. Afin de centraliser la gestion des risques de taux et de change au niveau du Groupe URW, URW SE contracte des dérivés internes auprès des sociétés du Groupe. Ces dérivés internes sont systématiquement retournés avec des dérivés miroirs contractés avec des contreparties bancaires. Ces dérivés parfaitement retournés sont traités comme des opérations de couvertures ; et
- Quand il s'agit d'opérations d'optimisation sans prise de risque : URW SE peut mettre en place des stratégies de vente de *swaptions* (option négociée de gré à gré donnant la possibilité à l'acheteur de l'option de mettre en place un *swap* aux conditions définies dans le contrat d'option) avec une intention de couverture. Le *swap* sous-jacent de la *swaption* s'adossant à un risque identifié à couvrir, la vente de *swaption* est considérée comme une stratégie d'optimisation sans prise de risque supplémentaire pour l'entreprise à la date de mise en place de la relation de couverture. Ces ventes de *swaptions* suivent les principes de la comptabilité de couverture :
 - La prime reçue à la signature de la vente de la *swaption* est comptabilisée en instruments financiers au passif du bilan et étalée en résultat sur la période couverte par le *swap* sous-jacent.
 - En cas d'exercice de la *swaption*, le *swap* mis en place est traité comme un instrument de couverture.

Quand il s'agit de positions isolées :

- Les variations de valeur sont comptabilisées au bilan ;
- Les moins-values latentes sont provisionnées ; et
- Lors de la renégociation de tels instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

2.4.3. Impôts

URW SE et la plupart de ses filiales françaises éligibles ont opté pour le régime SIIC. Le revenu locatif et les gains d'arbitrage sont exonérés de l'impôt sur les sociétés sous réserve du respect d'obligations de distribution minimum. URW SE et ses filiales SIIC doivent distribuer au moins :

- 95 % de leur résultat courant réalisé et 100 % des dividendes perçus des filiales SIIC ou équivalentes (par exemple : SOCIMI), avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ou perception ; et
- 70 % des gains d'arbitrage avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

URW SE a également un secteur taxable pour ses activités accessoires non SIIC.

URW SE est l'entité mère ultime du groupe URW, groupe d'entreprises multinationales au sens des dispositions de l'article 223 VJ et suivants du code général des impôts relatives à l'impôt minimum mondial.

Compte tenu de son statut SIIC, URW SE n'est pas redevable de l'impôt minimum mondial.

La Société a fait l'objet de contrôles fiscaux sur les exercices 2018 à 2023 et ayant donné lieu à des propositions de rectifications contestées dans leur grande majorité par la Société. Au 31 décembre 2025, le montant du risque fiscal provisionné s'élève à 14,6 M€ au regard de l'analyse conduite par la Société et ses conseils.

2.4.4. Actions auto-détenues

Les actions auto-détenues sont classées lors du rachat : soit en actifs financiers, soit dans un sous-compte « actions propres » du compte valeurs mobilières de placement, lorsque les actions sont achetées en vue de les attribuer aux salariés. Au 31 décembre 2025, la Société ne détient aucune action propre.

2.5. Changements et risques climatiques

Engagements du Groupe en faveur de la transition environnementale des villes et du commerce de détail

Renforcement des engagements climatiques

Les engagements d'URW visent à consolider la trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du Groupe. Le Groupe s'est fixé un objectif de neutralité carbone pour les scopes 1 et 2 à l'horizon 2030, ainsi qu'un objectif de neutralité carbone pour les scopes 1, 2 et 3 à l'horizon 2050. Ces deux objectifs ont été validés par la Science Based Targets initiative (SBTi).

D'ici 2030, le Groupe ambitionne de réduire de 50 % ses émissions de GES des scopes 1, 2 et 3 sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, tout en atteignant une réduction de 90 % des émissions des scopes 1 et 2.

Développement de la production d'énergies renouvelables

Depuis 2021, 100 % de la consommation d'électricité d'URW provient de sources renouvelables. Le Groupe poursuivra le développement de ses capacités de production d'électricité renouvelable à travers une combinaison de projets *on-site* et *off-site*, contribuant à la fois à la réduction de son empreinte carbone globale et à la génération de rendements financiers attractifs.

URW vise une capacité de 50 MWc de production solaire installée sur site en Europe d'ici 2030 (contre 28,18 MWc en 2024). À ce jour, 32,28 MWc de projets solaires sont déjà en cours de développement, répartis sur 334 centres commerciaux dans l'ensemble des pays où le Groupe est présent.

La mise en œuvre de ce plan nécessite un investissement annuel supplémentaire limité, de l'ordre de 28 millions d'euros par an sur la période, conformément à la stratégie historique d'URW consistant à investir de manière régulière dans des actifs de haute qualité. Ce montant se décompose comme suit :

- 20 millions d'euros par an consacrés à des initiatives d'efficacité énergétique et de réduction des émissions carbone ;
- 8 millions d'euros par an alloués à des projets photovoltaïques identifiés.

Ces investissements devraient générer des économies financières significatives, dont l'impact sera pleinement visible à partir de 2030, estimé à 23 millions d'euros par an, correspondant à un taux de rendement supérieur à 8 % pour les projets solaires photovoltaïques.

Engagement des collaborateurs et dispositifs de gouvernance renforcés

La durabilité est pleinement intégrée à la stratégie d'entreprise d'URW. Elle est prise en compte au plus haut niveau de gouvernance et intégrée de manière systématique dans les processus décisionnels clés, notamment en matière d'investissements.

La gouvernance d'entreprise du Groupe bénéficie d'une reconnaissance externe solide, matérialisée par des notations ESG élevées attribuées par des agences de référence, notamment :

- ISS-ESG (notation B, statut *Prime*);
- Sustainalytics, qui classe URW première entreprise mondiale de son univers global, avec un niveau de risque négligeable, soit le niveau le plus faible possible.

Les mécanismes de rémunération variable à court et long terme intégrant des critères ESG sont alignés sur la feuille de route *Better Places* mise à jour. Actuellement :

- 10 % de la rémunération variable annuelle à court terme (STI) des membres du Directoire et du Comité Exécutif dépend de l'atteinte d'objectifs de performance en matière de durabilité ;
- L'ensemble des bénéficiaires du STI dispose d'au moins un objectif ESG ;
- 25 % des plans d'intéressement à long terme, couvrant environ 20 % des collaborateurs, sont directement indexés sur la performance en matière de durabilité.

2.5.1. Activités de financement**Prêts verts**

- En 2025, le Groupe a renouvelé des lignes de crédit indexées sur des critères de durabilité pour un montant de 1,15 Md€, avec une maturité moyenne de 5,0 ans, tandis que 3,35 Md€ de lignes existantes ont été prolongées d'un an.
- Au 31 décembre 2025, le montant total des lignes de crédit intégrant des indicateurs verts ou durables s'élève à 8,0 Md€, et les prêts à terme indexés sur des critères de durabilité représentent 0,3 Md€.

Obligations vertes

Le cadre actuel des obligations vertes du Groupe, lancé en novembre 2022, s'applique à l'ensemble des nouvelles émissions de financements verts. Ce *Green Financing Framework* définit des exigences précises pour le financement et/ou le refinancement de nouveaux projets de développement éligibles ainsi que pour la rénovation d'actifs existants. Il introduit des normes plus élevées en matière de performance énergétique et des critères d'éligibilité renforcés.

Au 31 décembre 2025, la valeur nominale des obligations vertes en circulation s'élève à 2,05 Md€.

Note 3. Actifs incorporels et corporels**3.1. Mouvements des actifs incorporels et corporels bruts 2025**

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Acquisitions Créations Apports Fusion ⁽¹⁾	Virement de poste à poste ⁽²⁾	Cession ou apport en nature	Valeur brute des actifs fin d'exercice
ACTIFS INCORPORELS	285	0	0	0	285
Actifs corporels					
Terrain	342 010	0	0	(39 387)	302 624
Constructions	1 353 930	0	10 976	(333 876)	1 031 030
Installations générales	593	0	0	(593)	0
Autres immobilisations corporelles	286	0	0	(237)	49
Immobilisations en cours	31 239	21 041	(10 976)	0	41 304
TOTAL ACTIFS CORPORELS	1 728 058	21 041	0	(374 093)	1 375 007
TOTAL GÉNÉRAL	1 728 343	21 041	0	(374 093)	1 375 292

Les principaux événements intervenus au cours de l'exercice sur les actifs corporels sont :

- (1) Les travaux relatifs à l'ensemble immobilier :
 - de Stadshart Amstelveen situé aux Pays-Bas, comptabilisés au poste « Immobilisations en cours » en 2025 pour 13,8 M€;
- (2) Les mises en services :
 - de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 6,6 M€ et de l'ensemble immobilier du CNIT pour 3,2 M€ ;
- (3) La cession :
 - de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse le 16 septembre 2025 pour 374 M€.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

3.2. Variation des amortissements et dépréciations 2025

3.2.1. Actifs corporels

(K€)	Montant des amortissements début d'exercice	Augmentations par fusion	Dotations de l'exercice	Diminutions par cession	Virement de poste à poste	Montant des amortissements fin d'exercice
Constructions	520 716		54 168	(94 104)		480 780
Installations générales	593		0	(593)		0
Autres actifs corporels	236		1	(237)		0
TOTAL AMORTISSEMENTS	521 545	0	54 169	(94 934)	0	480 780

La dotation aux amortissements de l'exercice comprend essentiellement les amortissements sur l'ensemble immobilier Stadshart Amstelveen pour 19,5 M€, sur l'ensemble immobilier CNIT pour 16,7 M€, sur l'hôtel Pullman Paris Montparnasse pour 10,2 M€ et sur le centre commercial Les Ateliers Gaîté pour 7,8 M€.

La diminution de 94,9 M€ s'explique par la cession de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse en septembre 2025.

3.2.2. Dépréciations sur actifs corporels et incorporels

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Virement de poste à poste	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciation autres actifs incorporels	285					285
Dépréciations d'immeubles	112 868	23 545		(64 194)		72 219
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	113 153	23 545	0	(64 194)	0	72 504
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	634 698	77 714	0	(159 128)	0	553 284

Les dépréciations d'immeubles au 31 décembre 2025 concernent les actifs néerlandais pour 33,7 M€ et la reprise de 64,1 M€ liée à la cession de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse en septembre 2025.

La dotation de l'exercice a été comptabilisée en résultat d'exploitation.

Note 4. Actifs financiers

4.1. Titres de participation

(K€)	Valeur brute des actifs début d'exercice	Augmentations par acquisition ou augmentation de capital	Diminutions par réduction de capital ou cession	Diminutions par dissolution par confusion de patrimoine ou fusion	Valeur brute des actifs fin d'exercice
Participations filiales du Groupe	24 676 536	2 940 245	(1 057 483)	(4 857 527)	21 701 771
Malis sur participations filiales du Groupe	585 374	449 919			1 035 293
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	7 470		(2 104)		5 366
Autres participations	119				119
TOTAL	25 269 499	3 390 164	(1 059 587)	(4 857 527)	22 742 549

La variation des postes « Participations filiales du Groupe » et « Malis sur participations finales du Groupe » provient essentiellement :

- De l'absorption par URW SE de sa filiale néerlandaise URTH BV avec :
 - La sortie de la valeur des titres d'URTH BV pour 4 857,5 M€ ;
 - L'entrée des titres des filiales détenues anciennement par URTH BV pour leur valeur comptable dans les livres d'URTH BV soit 2 078,7 M€ ;
 - De l'enregistrement d'un mali de fusion de 449,9 M€.
- De l'augmentation des titres de Rodamco Europe BV à la suite d'un apport en prime d'émissions (*share premium*) d'une créance à Rodamco Europe Properties BV pour 856,3 M€ ;

- Des augmentations des titres suivants :

- Westfield Europe Limited : 2,7 M€ ;
- Astaval 87 : 1,2 M€ ;
- UR-Phobos : 1,0 M€ ;
- Sistemas Edgerton II SL : 0,2 M€.

- Du rachat de 751 005 258 de ces titres par la société Westfield Corporation Limited pour 1 035,9 M€ ;

- Par les cessions de titres, dont :

- Société de Tayninh : (21,0 M€) ;
- Raise Investissements : (2,1 M€) ;
- Trinity Défense : (0,7 M€).

4.2. Dépréciations

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Autre	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciations sur les participations filiales du groupe	6 968 902	1 670 978	(840 569)	(619 194)	(2 780 712)	4 399 405
Dépréciations mali de fusion sur titres	61 163	200 975				262 138
Dépréciations sur les autres participations	6					6
TOTAL	7 030 071	1 871 953	(840 569)	(619 194)	(2 780 712)	4 661 549

Au 31 décembre 2025, la société a enregistré des dépréciations sur les titres suivants :

- Unibail-Rodamco -Westfield NV : 1 123,3 M€ ;
- URW UK Olympic 1 BV : 222,8 M€ ;
- URW UK Olympic 2 BV : 222,7 M€ ;
- Westfield Europe Limited : 26,2 M€ ;
- Doria : 23,1 M€ ;
- URW UK Shepherds 14 BV : 21,3 M€ ;
- Westfield Corporation Limited : 9,5 M€ ;
- Triangle Renan Participation : 4,6 M€ ;
- Unibail Rodamco Spain SL : 3,3 M€ ;
- Unlwater : 3,0 M€ ;
- SAS UR-Phobos : 2,5 M€ ;
- Village 7 Défense : 2,0 M€ ;
- BEG Investissement : 1,9 M€ ;
- WHL USA Acquisition Inc. : 1,7 M€ ;
- URW UK Shepherds 13 BV : 1,2 M€ ; et
- Astaval 87 : 1,3 M€.

La Société a également comptabilisé en 2025 des reprises sur les titres suivants :

- Unibail Rodamco TH BV : 2 780,7 M€ (à la suite de l'absorption de la filiale par URW SE et sans impact en compte de résultat),
- Rodamco Europe Properties BV : 824,5 M€ ;
- Westfield Corporation Limited : 616,0 M€ ;
- Proyectos Inmobiliarios Kansar III SL : 12,1 M€ ;
- Société de Tayninh : 3,2 M€ ; et
- Unibail-Rodamco SIF France : 3,2 M€.

Par ailleurs, elle a enregistré les dotations sur mali de fusion :

- URW UK Olympic 1 BV : 75,4 M€ ;
- URW UK Olympic 2 BV : 75,4 M€ ;
- Westfield Europe Limited : 48,1 M€ ;
- BEG INVESTISSEMENT : 1,2 M€ ; et
- URW UK Olympic 3 BV : 0,7 M€.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Le détail des participations est présenté ci-après.

4.3. Tableau des filiales et participations

Sociétés (€M)	Capital	Capitaux propres autres que le capital affectation du résultat	Quote- part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptab le des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Résultat social 2025	Dividende perçu en 2025 et remontée de résultat
1. Filiales détenues à plus de 50 %											
AQUABON	1		100,00 %	1		1				1	1
ASTAVAL 87			100,00 %	1		0	35		1	(2)	
BEG INVESTISSEMENTS		(4)	99,80 %	4	21	2	14		2		
BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS			99,99 %	17		17	9		4	3	3
CIRCLOW SL			100,00 %								
CNIT DÉVELOPPEMENT			99,90 %							(1)	
DORIA	10	248	90,34 %	532		500				(53)	
ESPACE EXPANSION IMMOBILIÈRE			100,00 %								
FINANCIÈRE 5 MALESHERBES			99,98 %	118		118	26			20	20
GAÏTÉ PARKINGS		8	99,99 %	16		8	21		3	2	2
GALILÉE-DÉFENSE			100,00 %	11		11	205		16		
GI OBAI FTSY INVESTMENTS SL	14	12	100,00 %	31		31			4		
IMMOBILIÈRE LIDICE			100,00 %								
MALTESE			99,98 %				2		1		
MARCEAU BUSSY-SUD			99,99 %				7		2	1	1
MONTHERON			99,90 %				1				
NOTILIUS			99,90 %								
PROYECTOS INMOBILIARIOS KANSAR III SL	22	11	100,00 %	51		44			7	12	
PROYECTOS INMOBILIARIOS TIME BLUE SL			51,11 %	1		1					
R.E. FRANCE FINANCING			100,00 %	7		0	517				
RODAMCO EUROPE PROPERTIES BV	670	6 598	100,00 %	8 431		7 678				702	
RODAMCO FRANCE	183	842	100,00 %	1 155	523	1 678			5	89	55
RODAMCO PROJECT I BV		3	100,00 %	3		3					
SA CROSSROADS PROPERTY INVESTORS			100,00 %	1		0					
SCI TOUR TRIANGLE			99,91 %	2		0					
SISTEMAS EDGERTON II SL	3	3	100,00 %	6		2					
SOCIÉTÉ FONCIÈRE IMMOBILIÈRE		(1)	100,00 %	4		0	4				
SOUTH PACIFIC REAL ESTATE SL	3	2	100,00 %	4		4					
TRIANGLE RENAN PARTICIPATION	4	28	100,00 %	42		38				(5)	
U&R MANAGEMENT BV		2	100,00 %								
UNIBAIL-RODAMCO PARTICIPATIONS		2	100,00 %	5		5	31				
UNIBAIL-RODAMCO REAL ESTATE SL	14	(2)	100,00 %	29		29	53		5	25	8
UNIBAIL-RODAMCO RETAIL SPAIN SLU	50	436	100,00 %	773		773	597		153	146	40
UNIBAIL-RODAMCO SIF France	22	2	100,00 %	77	42	24					
UNIBAIL-RODAMCO SPAIN SL	48	35	100,00 %	150		107	42			5	10
UNIBAIL-RODAMCO STEAM SL	4	18	51,11 %	210		210	220		63	15	
UNI-COMMERCES	1 048	1 101	99,99 %	2 297		2 297			48	244	179
UNI-WATER		13	100,00 %	22		12	10	10		(1)	
UR VERSAILLES CHANTIERS			99,90 %							2	2
UR-PHOBOS		1	100,00 %	11		0				(2)	
URW UK OLYMPIC 1 BV		74	100,00 %	260	75	37				253	239
URW UK OLYMPIC 2 BV		21	100,00 %	260	75	37				253	239

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

5.

Sociétés (€M)	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation du résultat	Quote- part de capital détenue (en %)	Valeur brute comptab le des titres	Mali de fusion sur titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT	Résultat social 2025	Dividende perçu en 2025 et remontée de résultat
URW UK OLYMPIC 3 BV		4	100,00 %	4	10	14				(1)	
URW UK OLYMPIC 4 BV		(1)	100,00 %		16	16				(1)	
URW UK SHEPHERDS 1 BV		481	100,00 %	481	110	591	12			6	
URW UK SHEPHERDS 2 BV		409	100,00 %	409	95	504	10			5	
URW UK SHEPHERDS 3 BV		87	100,00 %	87	20	107	2			2	
URW UK SHEPHERDS 13 BV		16	100,00 %	16		14				(1)	
URW UK SHEPHERDS 14 BV		21	100,00 %	21		0				1	
VALOREXPO			100,00 %								
VILLAGE 5 DÉFENSE	5	(2)	100,00 %	5		5	36		3	(1)	
VILLAGE 7 DÉFENSE	2	(7)	100,00 %	2		0	21			(6)	
VILLAGE 8 DÉFENSE			100,00 %				2		1		
WESTFIELD CORPORATION LIMITED	66	(117)	100,00 %	214		77			22	116	
WESTFIELD ENERGY SL			100,00 %								
WESTFIELD EUROPE LIMITED	555	(553)	100,00 %	544	48	517			82	21	
TOTAL I	2 724	9 791		16 315	1 035	15 512	1 877	10	422	1 850	799
2. Participations détenues entre 10 % et 50 %											
GENIEKIOSK			50,00 %	1		0					
LA ROUBINE	3		50,00 %	1		1					
SCI LE SEXTANT		(52)	49,00 %	5		5	7	5		1	
SIAGNE NORD	5	3	22,48 %	2		2					
SP POISSY RETAIL ENTERPRISES			50,00 %								
TRINITY DÉFENSE	2	117	20,00 %				36		28	2	1
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD NV	120	5 930	40,38 %	4 851		2 318	278			11	
WHL USA ACQUISITIONS INC.	579	(541)	25,20 %	527		235				(91)	
TOTAL II	709	5 457		5 387	0	2 561	321	5	28	(77)	1
Autres participations				5		5					
TOTAL GÉNÉRAL	3 433	15 248		21 707	1 035	18 078	2 198	15	450	1 773	800

Note 5. Prêts et autres actifs financiers

(K€)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2025
Prêts aux filiales – principal	9 894 394	3 381 930	(3 220 062)	32 865	10 089 127
Intérêts courus sur prêts	67 847	51 838	(67 847)	0	51 838
Autres prêts	10	0	0	0	10
TOTAL	9 962 251	3 433 768	(3 287 909)	32 865	10 140 975

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Autres mouvements	Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées		
Dépréciations sur prêt filiale	61 217	0	0	0	0	61 217
TOTAL	61 217	0	0	0	0	61 217

La variation du poste « Prêts aux filiales – principal » s'explique principalement par la mise en place de deux nouveaux prêts pour un total de 476 M€, et le remboursement d'un prêt en PLN pour 248 M€ et par le remboursement partiel d'un emprunt en SEK pour 65 M€.

Au 31 décembre 2025, les dépréciations sur prêts concernent un prêt avec la société Westfield Italian Holdings Sarl.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Les prêts aux filiales au 31 décembre 2025 sont remboursables aux échéances suivantes :

À un an au plus :	1 993 M€
De un an à 5 ans :	7 381 M€
À plus de 5 ans :	715 M€
TOTAL	10 089 M€

Note 6. Créances

(K €)	31/12/2025	31/12/2024
Groupe et associés	855 867	2 720 292
Différence d'évaluation sur dérivés	277 539	202 516
Produits à recevoir sur dérivés	51 562	67 462
Autres débiteurs divers	28 182	97 734
Créances clients	89 083	72 941
État, autres collectivités	30 879	40 668
Personnel et comptes rattachés	4 402	3 220
Clients douteux ou litigieux	24 911	15 767
Charges constatées d'avance	0	29
TOTAL	1 362 426	3 220 629

Le poste « Groupe et associés » correspond essentiellement aux financements accordés en comptes courants aux sociétés du Groupe et aux remontées de bénéfices des filiales. La variation de ce poste s'explique principalement par l'apport à la filiale Europe Properties BV en prime d'émission d'une créance nette de 856,3 M € (créance brute enregistrée au 31 décembre 2024 pour 1,6 Md €),

Le poste « Différences d'évaluation sur dérivés » correspond essentiellement aux soultes des cassages de swaps de couverture intervenus en 2025 pour 143,8 M€ et sur les exercices antérieurs pour

71,3 M € ainsi qu'à la mise à la juste valeur d'instruments en position ouverte isolée pour 62,4 M€.

Les « Autres débiteurs divers » incluent principalement des produits à recevoir sur des options de change d'environ 17 M €, ainsi que les appels de fonds relatifs à l'ensemble immobilier du CNIT (1,4 M €),

Le poste « Créances clients » comprend notamment les factures à établir, le solde des franchises et paliers étalés concernant l'activité immobilière et les soldes clients relatifs à la refacturation des Group Service Charges.

6.1. Dépréciations des créances

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Dépréciations pour créances douteuses	12 801	4 184	(2 945)	(357)	13 683
Dépréciations sur compte courant filiale	150	2 117			2 267
TOTAL	12 951	6 301	(2 945)	(357)	15 950

Note 7. Valeurs mobilières de placement

(K€)	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts à terme	677 720	2 756 663
Comptes bancaires débiteurs	798 116	1 452 624
Instruments de trésorerie	82 650	104 906
TOTAL	1 558 485	4 314 193

Il n'y a pas de différence entre la valeur d'inventaire des dépôts à terme au bilan et leur valeur de marché.

Les placements en dépôts à terme ont des durées d'échéance à court ou moyen terme :

- Soit avec une échéance de 3 mois avec un taux fixe ou un taux variable fixé d'avance ;
- Soit avec une échéance allant jusqu'à 18 mois avec la possibilité de retirer les fonds placés par anticipation en respectant un préavis de 32 jours. Le taux de rémunération est dans ce cas-là revu généralement tous les 3 mois.

Le poste « Instruments de trésorerie » comprend essentiellement des soultes payées à la mise en place de *swaps* de taux d'intérêt restant à étaler.

Note 8. Frais sur emprunt et primes d'émission

(K€)	31/12/2025	31/12/2024
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	23 740	23 535
Frais sur emprunts obligataires	43 436	54 283
Frais sur titres hybrides	14 948	13 834
Primes d'émission sur emprunts obligataires	51 251	62 252
Primes d'émission sur titres hybrides	8 013	0
TOTAL	141 388	153 904

Note 9. Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif

(K€)	31/12/2025	31/12/2024
Prêt filiales en SEK	91 718	135 387
Prêt filiales en USD	69 569	0
Emprunt Groupe en GBP	0	4 742
Prêt filiales en GBP	4 124	0
Dérivés	0	0
TOTAL	165 411	140 129

Note 10. Produits à recevoir

(K€)	31/12/2025	31/12/2024
Actifs financiers	51 838	67 847
Autres créances clients	20 193	46 178
Fournisseurs et comptes rattachés	459	613
États et autres collectivités	7 871	8 798
Groupe et associés	5 932	9 668
Autres créances	50 494	72 534
TOTAL	136 786	205 638

La diminution du poste « Actifs financiers » s'explique essentiellement par la baisse des intérêts courus sur prêts.

Au 31 décembre 2025, le poste « Autres créances » est principalement composé de produits à recevoir sur *swaps* pour 46,5 M€, ainsi que d'intérêts à recevoir relatifs aux *floors* pour 2,6 M€.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 11. Variation des capitaux propres au 31 décembre 2025

Nombre d'actions : 143 358 222

Valeur nominale : 5 €

(K€)	Avant répartition 31/12/2024	Affectation du résultat 2024	Mouvements 2025	Avant répartition 31/12/2025
Capital	713 148	0	3 643⁽¹⁾	716 791
Réserves	13 584 478	0	(484 787)	13 099 691
Prime d'émission	2 662 774		16 373 ⁽¹⁾	2 679 147
Prime d'apport	10 848 755		501 610	10 347 595
Réserve légale	69 144			69 144
Autres réserves	0			0
Réserve pour conversion euro	3 805			3 805
Report à nouveau	(2 829 692)	943 172	0	(1 886 520)
Résultat	943 172	(943 172)	(609 122)	(609 122)
Provisions réglementées	29 066			29 066
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	12 440 172	0	(1 090 266)	11 349 907
Dividende		0		

(1) Les mouvements sur le capital et les réserves correspondent principalement à l'augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise, à l'émission d'Actions de Performance et à la levée d'options.

En l'absence de bénéfice distribuable, l'obligation de distribution SIIC créée en 2025 de 250,9 M€ ainsi que l'obligation résiduelle des exercices précédents, à savoir 2 521,9 M€, seront reportées sur le premier exercice présentant une capacité de distribution positive et les exercices ultérieurs en tant que de besoin. Le montant total des obligations de distribution reportées s'élève à 2 772,8 M€.

11.1. Évolution du nombre d'actions composant le capital

	Nombre d'actions
Au 01/01/2024	139 041 391
Augmentation de capital dans le cadre de l'acquisition d'une participation dans URW Germany	3 254 000
Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise	108 496
Levées d'options	59 150
Attribution d'actions de performance	166 510
Au 31/12/2024	142 629 547
Augmentation de capital dans le cadre de l'acquisition d'une participation dans URW Germany	122 785
Levées d'options	208 502
Attribution d'actions de performance	397 388
Au 31/12/2025	143 358 222

Note 12. Autres fonds propres

(K€)	31/12/2025	31/12/2024
Titres hybrides	1 832 900	1 844 800
TOTAL	1 832 900	1 844 800

Pour financer la partie en numéraire de l'acquisition du Groupe Westfield Corporation intervenue le 7 juin 2018, Unibail-Rodamco-Westfield SE a émis en avril 2018 des instruments hybrides classés en « Autres fonds propres » conformément à l'avis de l'OEC n°28 (juillet 1994).

Au cours des années 2023 et 2025 URW SE a procédé à des rachats et à des nouvelles émissions de titres hybrides.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille hybride global d'URW SE est de 1 832,9 M€ et comprend :

- 333 M€ avec un coupon de 2,875 % émis en avril 2018 et une première période de *non-call* de 8 ans ;
- 815 M€ avec un coupon de 4,875 % émis en avril 2025 et une première période de *non-call* de 5 ans ;
- 685 M€ avec un coupon de 4,75 % émis en septembre 2025 et une première période de *non-call* de 6 ans

Note 13. Provisions pour risques et charges

(K€)	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant fin d'exercice
			Disponibles	Utilisées	
Provisions pour risque d'exploitation	9 523	3 390			12 913
Provisions pour perte de change	140 129	73 693	(30 536)	(17 875)	165 411
Provisions pour risque sur dérivés	0	62 424			62 424
Autres provisions	10 402	18 430			28 832
TOTAL	160 054	157 937	(30 536)	(17 875)	269 580

La variation du poste « Provisions pour perte de change » s'explique principalement par des dotations de provisions pour écart de conversion actif à la suite de la baisse du cours de change du dollar américain et des reprises à la suite de l'augmentation du cours de change en couronnes suédoises.

Au 31 décembre 2025, le poste « provisions pour risques sur dérivés » correspond à la provision sur les instruments dérivés en position ouverte isolée avec une valeur négative.

La variation du poste « Autres provisions » s'explique essentiellement par une dotation pour risque filiale sur les sociétés Village 7 Défense pour 3,6 M€ et URW UK Shepherds 14 BV pour 10,0 M€.

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 14. Emprunts et dettes financières

(K€)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Impact variation cours de change	31/12/2025
Emprunts obligataires	18 646 577	144 634	(3 432 779)	0	15 358 432
Dette principale	18 468 438		(3 254 641)		15 213 797
Intérêts courus	178 139	144 634	(178 139)		144 634
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	436 564	0	(169 122)		267 480
Dette principale	425 000		(162 500)		262 500
Intérêts courus	7 619		(2 658)		4 961
Comptes bancaires créditeurs	3 945		(3 964)		19
Emprunts et dettes financières divers	2 661 215	879 683	(1 321 409)	0	2 219 489
Dépôts et cautionnement	7 178	209	209		7 595
Autres emprunts	682 985	54 651	(139 777)		597 859
Dettes rattachées sur autres emprunts	8 098		(4 128)		3 970
Billets de trésorerie	0	796 859	(796 859)		0
Dettes rattachées sur titres hybrides	33 571	26 254	(33 571)		26 253
Comptes courants filiales	1 921 902		(339 801)		1 582 101
Remontées de résultats filiales	7 481	1 711	(7 481)		1 711
TOTAL	21 744 356	1 024 317	(4 923 310)	0	17 845 401

La variation du poste « Emprunts obligataires – Dette principale » s'explique par le remboursement d'un emprunt obligataire dit « *Green Bond* » de 500 M€ (à échéance mars 2025), trois souches obligataires en euros pour un total de 1,9 Md€ (à échéance février, mars et septembre 2025) et quatre souches obligataires en Hong Kong dollars pour un total de 2,4 Md HKD (équivalent à 261,7 M€ et à échéance février, mars, octobre et novembre 2025) émis sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) et au rachat d'un emprunt obligataire de 600 M€ à échéance juin 2026.

La variation du poste « Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit – Dette principale » concerne principalement au remboursement de 162,5 M€ d'emprunts bancaires.

Au 31 décembre 2025, le poste « Comptes courants filiales » est composé des placements effectués auprès d'URW SE par les filiales suivantes :

- Uni-Commerces : 255,2 M€ ;
- Rodamco Europe Finance BV : 193,5 M€ ;
- Unibail Rodamco Retail Spain SL : 163,1 M€ ;
- URW Invest Gmbh : 150,74 M€ ;
- Rodamco France : 100,8 M€ ;
- Unibail-Rodamco Polska sp. z o.o. : 70,5 M€ ;
- Unibail Management : 70,4 M€ ; et
- Unibail Rodamco Spain SLU : 55,1 M€.

14.1. Caractéristiques des emprunts obligataires et EMTN

Date d'émission (en date de valeur)	Taux	Encours au 31/12/2025 (M€)	Échéance
Novembre 2010	Taux fixe 4,170 %	41	Novembre 2030
Octobre 2011	Taux fixe 4,100 %	27	Octobre 2031
Novembre 2011	Taux fixe 4,050 %	20	Novembre 2031
Mars 2014	Taux fixe 3,080 %	20	Mars 2034
Avril 2014	Taux fixe 3,080 %	30	Avril 2034
Avril 2015	Taux fixe 1,375 %	655	Avril 2030
Novembre 2015	Taux fixe 2,066 %	30	Novembre 2030
Décembre 2015	Taux fixe 2,100 % durant 3 ans puis coupons structurés liés au <i>swap</i> de/à maturité constante 10 ans avec un taux plancher de 0 % et un taux plafond de 3,000 %	70	Décembre 2030
Mars 2016	Taux fixe 1,375 %	500	Mars 2026
Mars 2016	Taux Euribor 6 mois avec un taux plancher de 0,95% et un taux plafond de 3,000 %	20	Mars 2027
Avril 2016	Taux fixe 1,125 %	500	Avril 2027
Avril 2016	Taux fixe 2,000 %	500	Avril 2036
Décembre 2016	Taux fixe 2,740 % sur un nominal de 500 millions de dollars de Hong Kong	61	Novembre 2026
Février 2017	Taux fixe 1,500 %	600	Février 2028
Mai 2017	Taux fixe 1,500 %	500	Mai 2029
Mai 2017	Taux fixe 2,000 %	500	Mai 2037
Mai 2018	Taux fixe 1,875 %	900	Janvier 2031
Mai 2018	Taux fixe 2,25 %	500	Mai 2038
Juin 2018	Coupons structurés liés au <i>swap</i> de/à maturité constante 15 ans	40	Juin 2033
Décembre 2018	Taux fixe 2,000 %	100	Décembre 2033
Février 2019	Taux fixe 1,750 %	750	Février 2034
Février 2019	Taux fixe 1,000 %	750	Février 2027
Juillet 2019	Taux fixe 1,750 %	500	Juillet 2049
Octobre 2019	Taux fixe 0,875 %	750	Mars 2032
Avril 2020	Taux fixe 2,625 %	800	Avril 2030
Juin 2020	Taux fixe 2,000 %	750	Juin 2032
Décembre 2020	Taux fixe 0,625 %	1 000	Mai 2027
Décembre 2020	Taux fixe 1,375 %	1 000	Décembre 2031
Mai 2021	Taux fixe 0,750 %	650	Octobre 2028
Mai 2021	Taux fixe 1,375 %	600	Mai 2033
Décembre 2023	« <i>Green Bond</i> » Taux fixe 4,125 %	750	Décembre 2030
Septembre 2024	« <i>Green Bond</i> » Taux fixe 3,875 %	650	Septembre 2034
Septembre 2024	« <i>Green Bond</i> » Taux fixe 3,500 %	650	Septembre 2029
TOTAL		15 214	

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

14.2. Échéancier des emprunts et dettes financières

(K€)	À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Autres emprunts obligataires	705 432	7 016 000	7 637 000	15 358 432
Emprunts obligataires	560 798	7 016 000	7 637 000	15 213 798
Intérêts courus	144 634			144 634
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 980	262 500	0	267 480
Emprunts bancaires		262 500		262 500
Intérêts courus sur emprunts bancaires	4 961			4 961
Comptes bancaires créditeurs	19			19
Emprunts et dettes financières divers	2 219 280	0	0	2 219 280
Dépôts et cautionnement	7 387			7 387
Autres emprunts	597 858			597 858
Dettes rattachées sur autres emprunts	3 970			3 970
Dettes rattachées sur titres hybrides	26 253			26 253
Comptes courants filiales	1 582 101			1 582 101
Remontées de résultats filiales	1 711			1 711
TOTAL	2 929 692	7 278 500	7 637 000	17 845 192

14.3. Obligations contractuelles liées aux emprunts et EMTN

Aucun emprunt n'est soumis à une clause de remboursement anticipé fondée sur les notations de la Société, hors circonstances exceptionnelles telles qu'un changement de contrôle.

Les emprunts obligataires ne font l'objet d'aucune obligation contractuelle fondée sur des ratios financiers pouvant entraîner leur remboursement anticipé.

Les fonds levés dans le cadre de l'émission d'obligations « responsables » (« *Green Bonds* ») doivent être utilisés pour financer des projets ou actifs répondant à certains critères tels que l'obtention d'une certification BREEAM.

Une part significative des emprunts bancaires et des lignes de crédit contient des obligations contractuelles telles que les ratios d'endettement, de couverture des intérêts, ou de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette, ainsi qu'une clause de remboursement anticipé en cas de survenance d'un événement significatif défavorable.

14.3.1. Niveaux des ratios/covenants financiers applicables en Europe au Groupe URW

Ratios	Limite	31/12/2025	31/12/2024
Ratio d'endettement (LTV)	< 60 %	39 %	41,8 %
Ratio de couverture des intérêts (ICR)	> 2x	4,4x	4,2 %
Ratio de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette	> 4 %	8,9 %	8,3 %

Ces *covenants* sont testés deux fois par an sur la base des états financiers IFRS du Groupe. Au 31 décembre 2025 :

- L'ensemble de ces *covenants* sont respectés ;
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe autorisent un endettement jusqu'à 60 % de la valeur totale du patrimoine ou de la valeur des actifs de la société emprunteuse.
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe nécessitent un ratio ICR supérieur à 2x au niveau Groupe ou de la société emprunteuse.
- 100 % des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe incluent un *covenant* de flux de trésorerie nets récurrents/dette financière nette supérieur à 4 % pour le Groupe.

14.3.3. Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose la Société à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, URW SE ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières internationales.

14.3.2. Risque de taux d'intérêt

URW SE est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable qui financent la politique d'investissement et maintiennent la liquidité financière suffisante. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de la Société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie, et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, URW SE utilise des produits dérivés (principalement des *caps* et des *swaps*) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Elle centralise et gère elle-même l'ensemble des opérations traitées.

Note 15. Autres dettes et instruments financiers à terme

(K€)	31/12/2025	31/12/2024
Instruments financiers à terme	556 620	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	45 631	40 817
Personnel et organismes sociaux	27 879	13 121
État, autres collectivités	16 778	18 014
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 204	28 627
Autres dettes	184 868	577 818
Sur activité immobilière et clients	46 497	87 919
Sur instruments dérivés et autres opérations financières	138 371	489 597
Autres dettes diverses	0	302
TOTAL	854 980	678 397

Le poste « Instruments financiers à terme » comprend essentiellement des frais relatifs à la mise en place de *swaps* (306,9 M€) et les primes de mise en place des *swaptions* (89,5 M€).

Note 16. Produits constatés d'avance

(K€)	31/12/2025	31/12/2024
Activité immobilière	15 607	5 301
Soulte sur dette groupe	0	5
Commission de montage sur prêts filiales	3 563	7 025
TOTAL	19 170	12 331

Note 17. Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif

(K€)	31/12/2025	31/12/2024
Prêt filiales en AUD	69	0
Prêt filiales en CZK	18 180	10 958
Prêt filiales en DKK	15	74
Prêt filiales en PLN	5 017	17 234
Prêt filiales en USD	0	141 263
TOTAL	23 281	169 529

Note 18. Charges à payer

(K€)	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts et dettes financières divers	179 818	227 428
Clients et comptes rattachés	6 967	1 547
Fournisseurs et comptes rattachés	20 198	51 993
Personnel et comptes rattachés	11 399	6 594
Sécurité sociale et organismes sociaux	13 731	5 489
États et autres collectivités	3 167	5 761
Comptes courants filiales	4 663	4 825
Autres dettes	37 539	22 117
TOTAL	277 482	325 754

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 19. État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

19.1. État des échéances des créances

(K€)	Montant brut	Liquidité de l'actif Échéance	
		À un an au plus	À plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Autres titres immobilisés	0	0	0
Prêts ⁽¹⁾	10 140 965	2 044 444	8 096 521
Autres	10	0	10
Créances de l'actif circulant			
Créances clients et comptes rattachés			
Clients douteux ou litigieux	24 911	24 911	0
Autres créances clients	89 083	89 083	0
Autres			
Personnel et comptes rattachés	4 402	4 402	0
État, autres collectivités	30 879	30 879	0
Groupe et associés	855 867	855 867	0
Produits à recevoir sur dérivés	51 562	51 562	0
Autres débiteurs divers	28 182	28 182	0
Différence d'évaluation sur dérivés	277 539	62 423	215 116
Charges constatées d'avance			
Frais généraux	0	0	0
TOTAL	11 503 401	3 179 753	8 311 647
(1) Prêts accordés en cours d'exercice	3 381 930		
Prêts remboursés en cours d'exercice	3 220 062		

19.2. État des échéances des dettes

(K€)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif Échéance		
		À un an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires ⁽¹⁾	15 358 432	705 432	7 016 000	7 637 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	267 480	4 980	262 500	0
Emprunts et dettes financières diverses ⁽¹⁾	2 219 280	2 219 280	0	0
Instrument financiers à terme	556 620	(23 790)	231 930	348 480
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	45 631	45 631	0	0
Dettes fiscales et sociales				
Personnel et organismes sociaux	27 879	27 879	0	0
État, autres collectivités	16 778	16 778	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 204	23 204	0	0
Autres dettes	184 868	145 625	0	39 243
Produits constatés d'avance				
Activité immobilière	15 607	15 607	0	0
Soulte sur dette Groupe	0	0	0	0
Commission de montage sur prêts filiales	3 563	1 575	1 996	0
TOTAL	18 719 341	3 182 200	7 512 426	8 024 723
(1) Nouveaux emprunts	54 651			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	3 563 976			

Note 20. Produits d'exploitation

20.1. Chiffre d'affaires

(K€)	2025	2024
Activité immobilière	51 381	88 382
Secteur « Bureaux & Autres »	5 352	42 686
Secteur « Centres Commerciaux »	43 477	43 243
Secteur « Congrès & Expositions »	2 552	2 453
Autres refacturations	116 228	109 631
TOTAL	167 609	198 013

La variation du poste « Secteur « Bureaux & Autres » s'explique essentiellement par la baisse des loyers sur l'actif CNIT Bureaux (-10,3 M€) et la cession de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse en septembre 2025 (impact négatif de 21,8 M€ relatif aux étalements de franchises de loyers).

5.

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

20.2. Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions

(K€)	2025	2024
Reprises sur dépréciations	67 496	9 418
Reprises provisions litiges	0	8 309
Reprises dépréciations clients douteux	3 302	1 109
Reprises dépréciations immeubles	64 194	0
Charges refacturées et transfert de charges	0	25 408
TOTAL	67 496	34 826

Le poste « Reprises sur dépréciations immeubles » concerne la cession de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse en septembre 2025.

20.3. Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

(K€)	2025	2024
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	276 167	0
TOTAL	276 167	0

Le poste « Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles » correspond au prix de vente de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse cédé en septembre 2025.

20.4. Autres produits

(K€)	2025	2024
Droits d'entrée	21 740	765
Redevance <i>speciality Leasing</i>	1 848	2 293
Autres produits	(114)	5 433
TOTAL	23 474	8 491

Note 21. Charges d'exploitation

21.1. Autres achats et charges externes

(K€)	2025	2024
1- ÉQUIPEMENT, MATÉRIEL ET TRAVAUX	0	0
2- ACHATS NON STOCKÉS	587	319
3- SERVICES EXTÉRIEURS	18 483	19 921
Activité immobilière	16 797	17 710
Locations et charges locatives	14 331	15 117
Entretiens et réparations	2 466	2 753
Assurances	0	(160)
Frais généraux	1 686	2 211
Locations et charges locatives	0	257
Entretiens et réparations	91	11
Assurances	1 227	1 370
Divers	368	573
4- AUTRES SERVICES EXTERNES	108 294	117 473
Activité immobilière	3 894	4 851
Frais généraux	104 400	112 622
TOTAL	127 364	137 713

Le poste « Autres services externes - Frais généraux » comprend notamment des refacturations liées au contrat de Charges de Structure Groupe en diminution en 2025 de 10,3 M€.

21.2. Impôts, taxes et versements assimilés

(K€)	2025	2024
Impôts et taxes sur rémunérations	1 186	1 203
Taxes foncières et autres taxes récupérables	5 695	5 217
Autres impôts et taxes	190	838
TOTAL	7 071	7 258

21.3. Frais de personnel

(K€)	2025	2024
Salaires	14 999	10 360
Cotisations sociales	11 247	4 474
TOTAL	26 246	14 834

21.4. Dotations aux amortissements sur actifs non courants et charges à répartir

(K€)	2025	2024
Actifs corporels	54 168	58 993
Charges à répartir		
Frais sur emprunts	0	18 781
Frais sur titres hybrides	0	4 637
TOTAL	54 168	82 411

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les charges à répartir sur les frais sur emprunts et sur les frais sur titres hybrides sont comptabilisés en dotations financières (voir note 23.1).

21.5. Dotations aux dépréciations et provisions

(K€)	2025	2024
Actifs non courants	23 545	15 222
Actifs circulants	4 184	4 918
Risques et charges	605	878
TOTAL	28 334	21 018

En 2025, le poste « Actifs non courants » comprend des dotations pour dépréciation du centre commercial Les Ateliers Gaité pour 23,5 M€.

21.6. Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées

(K€)	2025	2024
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	279 162	0
TOTAL	279 162	0

Le poste « Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées » correspond à la valeur comptable de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse cédé en septembre 2025.

5.

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

21.7. Autres charges

(K€)	2025	2024
Jetons de présence	931	1 259
Indemnités d'évictions et de résiliations versées	950	0
Créances irrécupérables et charges diverses de gestion location simple	4 738	6 827
TOTAL	6 619	8 086

Note 22. Produits financiers

22.1. Produits financiers de participation

(K€)	2025	2024
Remontées de résultat filiales	31 829	36 924
Dividendes	296 489	614 790
Remboursement de prime en capitaux propres reçue de filiales	478 017	0
Autres	2 315	2 599
TOTAL	808 650	654 313

Les remontées de résultat des sociétés fiscalement transparentes concernent essentiellement les sociétés Financière 5 Malesherbes (20,2 M€), Bureaux de la Tour Crédit Lyonnais (3,1 M€), UR Versailles Chantiers (2,4 M€) et Gaîté Parking (2,1 M€).

Seuls les profits comptables des sociétés filiales transparentes pour lesquelles une clause de remontée automatique du résultat est prévue dans les statuts sont comptabilisés dès le 31 décembre de l'année. Si la société filiale réalise des pertes, quelle que soit la clause statutaire de prise en compte du résultat, cette perte est appréhendée dès la clôture de l'exercice et comptabilisée en charges financières dans le poste « Intérêts et charges assimilées » (voir note 23.2).

Les principales distributions perçues en 2025 au titre du résultat 2024 sont :

- Uni-Commerces : 178,9 M€ (108,7 M€ en 2024) ;
- Rodamco France : 55,2 M€ (242,5 M€ en 2024) ;
- Unibail Rodamco Retail Spain SL : 40,3 M€ (42,6 M€ en 2024) ;
- Unibail Rodamco Spain SLU : 9,9 M€ (218,9 M€ en 2024) ; et
- Unibail Rodamco Real Estate : 8,0 M€ (0 M€ en 2024).

En 2025, URW SE a reçu des remboursements de primes de ses filiales néerlandaises URW UK Olympic 1 BV et URW UK Olympic 2 BV pour un total de 478 M€.

22.2. Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif non courant

(K€)	2025	2024
Produits des prêts aux filiales	439 012	551 573
TOTAL	439 012	551 573

En 2025, les filiales contributrices sont principalement Westfield America LP pour 86,5 M€, Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co pour 39,7 M€, Unibail-Rodamco Polska Sp zoo pour 38,1 M€, Unibail-Rodamco Retail Spain SL pour 27,0 M€, Viparis Porte de Versailles pour 23,0 M€, RE France Financing pour 17,3 M€, Rodamco Retail Deutschland BV pour 17,1 M€, URW Nederland Winkels 2 BV pour 15,3 M€, WOOD Sp zoo pour 14,3 M€ et Unibail-Rodamco Steam SL pour 14,0 M€.

22.3. Autres intérêts et produits assimilés

(K€)	2025	2024
Agios bancaires	20 579	58 101
Intérêts sur comptes courants filiales	28 030	58 310
Produits sur <i>caps, floors</i> et <i>swaps</i>	315 234	476 642
Étalement commission sur prêts filiales	4 162	52 903
Intérêts sur valeurs mobilières	72 038	138 843
Autres produits financiers	988	69
TOTAL	441 031	784 868

Le poste « Produits sur *caps, floors* et *swaps* » comprend en 2025 des intérêts pour un montant total de 228,9 M€, et des étalements de soultes pour un montant de 85,9 M€.

La variation du poste « Intérêts sur valeurs mobilières » s'explique par la diminution des encours en dépôts à terme (voir note 7).

22.4. Reprises sur dépréciations et provisions

(K€)	2025	2024
Reprise provision sur titres de participations	1 459 764	232 096
Reprises sur provisions écarts de change	48 410	11 727
Reprise provision risque sur filiales	0	28 568
Reprise dépréciation sur créances rattachées à des participations	0	746 837
Reprise provision pour risque de change sur dérivé	0	7 830
TOTAL	1 508 174	1 027 058

La Société a comptabilisé en 2025 des reprises de provision sur titres (voir note 4).

22.5. Différences positives de change

(K€)	2025	2024
Gain de change USD	121 456	231 546
Gain de change HKD	42 801	0
Gain de change PLN	20 224	1 369
Gain de change GBP	9 530	8 677
Gain de change SEK	1 825	2 176
Gain de change CZK	810	7 707
Gain de change DKK	0	6
Gain de change autres	223	21
TOTAL	196 869	251 502

22.6. Produits des cessions d'immobilisations financières

(K€)	2025	2024
Produits des cessions d'immobilisations financières	489 596	0
TOTAL	489 596	0

En 2025, le poste « Produits des cessions d'immobilisations financières » comprend principalement :

- Le prix de cession des 751 005 258 titres de Westfield Corporation Limited rachetés par Westfield Corporation Limited (*share buyback*) pour 416,4 M€ (voir note 1) ;
- Le prix de cession des titres Trinity Défense pour 69,6 M€ (voir note 1) ; et
- Le prix de cession des titres de la Société de Tayninh pour 1,0 M€ (voir note 1).

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 23. Charges financières**23.1. Dotations financières aux amortissements, dépréciations et aux provisions**

(K€)	2025	2024
Amortissements		
Prime d'émission emprunts obligataires	11 001	11 880
Prime d'émission titres hybrides	915	0
Provisions pour risques		
Risque de change sur prêt	73 693	16 880
Risque de change sur emprunt	0	4 742
Risque filiale	13 703	0
Dépréciations et provisions		
Sur titres de participation (dont malis)	1 871 955	1 130 602
Sur créances rattachées à des participations ou compte courant	2 117	0
Sur instruments dérivés	62 423	0
Charges à répartir		
Frais sur emprunts	18 049	0
Frais sur titres hybrides	15 891	0
TOTAL	2 069 747	1 164 104

En 2025, des provisions ont été enregistrées sur les titres de participation (voir note 4).

23.2. Intérêts et charges assimilés

(K€)	2025	2024
Agios bancaires	25 188	43 487
Commission sur caution et crédits confirmés	26 745	27 129
Intérêts sur emprunts	41 294	107 492
Intérêts sur emprunts obligataires	311 436	310 602
Intérêts sur comptes courants	21 826	17 713
Intérêts sur titres hybrides	80 373	98 923
Intérêts sur titres de créances négociables	2 000	0
Prime de remboursement sur rachat de titres hybrides et emprunts obligataires	95 649	0
Charges sur <i>caps, floors</i> et <i>swaps</i>	464 854	527 567
Charges financières sur opérations de dissolution par confusion de patrimoine de filiales (« TUP »)	0	0
Remontées de résultat filiales	1 711	7 405
TOTAL	1 071 076	1 140 318

La baisse des intérêts sur emprunts est principalement due à la baisse des encours au cours de l'exercice (voir note 15).

La variation du poste « Intérêts sur titres hybrides » s'explique essentiellement par les opérations intervenues au cours de l'exercice (voir note 1), qui ont conduit à une baisse du taux d'intérêt.

En 2025, le poste « Charges sur *caps, floors* et *swaps* » comprend des intérêts pour un montant de 167,8 M€ et des soultes ou des étalements de soultes pour un montant de 297,0 M€.

23.3. Différences négatives de change

(K€)	2025	2024
Perte de change USD	210 933	46 500
Perte de change HKD	42 802	0
Perte de change GBP	12 349	9 951
Perte de change SEK	17 919	2 200
Perte de change PLN	5 436	1 142
Perte de change CZK	3 105	118
Perte de change DKK	4	7
Perte de change autres	1 369	4
TOTAL	293 917	59 922

La variation du poste « Pertes de change USD » s'explique par la baisse du dollar face à l'euro.

23.4. Valeurs comptables des immobilisations financières cédées

(K€)	2025	2024
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	1 044 867	0
TOTAL	1 044 867	0

En 2025, le poste « Valeurs comptables des immobilisations financières cédées » comprend principalement :

- La valeur comptable des 751 005 258 titres de Westfield Corporation Limited rachetés par Westfield Corporation Limited (*share buyback*) pour 1 035,9 M€ (voir note 1) ; et
- La valeur comptable des titres de la Société de Tay Ninh cédés le 6 novembre 2025 pour 6,2 M€ (voir note 1) ;
- La valeur des titres Trinity Défense cédés le 19 février 2025 pour 0,7 M€ (voir note 1).

Note 24. Résultat exceptionnel

(K€)	2025	2024
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	0	166
Plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	0	76 629
Provisions réglementées	0	0
Autres produits et charges exceptionnels	(4 723)	(8 600)
TOTAL	(4 723)	68 195

En 2025, le poste « Autres produits et charges exceptionnels » comprend une provision pour risque d'impôts pour un montant de 4,7 M€.

Note 25. Impôts sur les sociétés

(K€)	2025	2024
Impôt sur les bénéfices	13 903	0
TOTAL	13 903	0

Le montant des impôts sur les bénéfices de 2025 concerne essentiellement la retenue à la source relative au rachat de ses propres titres par Westfield Corporation Limited (*share buyback* - voir note 1).

5.

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

Note 26. Éléments concernant les entreprises liées

Les conventions conclues entre URW SE et les sociétés du Groupe sont conclues à des conditions normales de marché à l'exception des conventions mentionnées ci-après.

Poste du bilan concerné	Parties liées	Nature de la relation avec la partie liée	Solde au bilan avec la partie liée (K€)	Nature de la transaction
ACTIF				
Autres créances				
	BURES-PALAISEAU	maison-mère ultime	2 309	compte courant non rémunéré
	CNIT DÉVELOPPEMENT	maison-mère ultime	26 475	compte courant non rémunéré
	FINANCIÈRE 5 MALESHERBES	maison-mère ultime	26 319	compte courant non rémunéré
	GAÏTÉ PARKINGS	maison-mère ultime	21 011	compte courant non rémunéré
	GALILÉE-DÉFENSE	maison-mère ultime	88 267	compte courant non rémunéré
	MALTESE	maison-mère ultime	2 131	compte courant non rémunéré
	MARCEAU BUSSY-SUD	maison-mère ultime	6 594	compte courant non rémunéré
	MONTHÉRON	maison-mère ultime	1 488	compte courant non rémunéré
	NOTILIUS	maison-mère ultime	590	compte courant non rémunéré
	SCI BUREAUX DE LA TOUR CRÉDIT LYONNAIS	maison-mère ultime	8 779	compte courant non rémunéré
	TOUR TRIANGLE	maison-mère ultime	10	compte courant non rémunéré
	VILLAGE 8 DÉFENSE	maison-mère ultime	1 968	compte courant non rémunéré
PASSIF				
Emprunts et dettes Financières divers				
	UR VERSAILLES CHANTIERS	maison-mère ultime	1 826	compte courant non rémunéré

Note 27. Engagements hors bilan

27.1. Instruments financiers

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- Pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats ; et
- Pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent.

Les emprunts à taux variable ou variabilisé par des micro-swaps contractés par URW SE sont couverts par des contrats de swaps de taux et de caps.

Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers s'élève à -384,8 M€ et n'est pas provisionnée dans les comptes, car il s'agit d'instruments de couverture.

Au 31 décembre 2025, URW SE détient également dans son portefeuille d'instruments dérivés des instruments en position ouverte isolée.

La répartition de la juste valeur nette par type d'instrument est présentée dans le tableau ci-dessous.

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

5.

(K€)	31/12/2025		31/12/2024	
	Notionnel par type d'instrument équivalent €	Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument) équivalent €	Notionnel par type d'instrument équivalent €	Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument) équivalent €
INSTRUMENTS DE COUVERTURE				
Instruments dérivés de taux hors-groupe				
Caps EUR	3 900 000	0	0	0
Collars EUR	0	0	0	0
Floors EUR	0	0	0	0
Swaps EUR	19 770 000	(354 526)	30 815 000	(531 944)
Swaps USD	1 702 128	(1 668)	2 189 816	3 030
Receveur swaptions EUR ⁽¹⁾	6 500 000	(24 635)	6 500 000	(98 379)
Swaps de devises	60 798	(6 457)	315 438	45 280
Instruments dérivés de taux intra-groupe				
Swaps USD	1 702 128	2 484	2 189 816	1 350
Swaps de devises	0	0	323 750	(1 417)
TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE	33 635 054	(384 802)	42 333 820	(582 080)
POSITIONS OUVERTES ISOLÉES				
Receveur swaptions EUR	3 650 000	(930)	10 000 000	(36 576)
Achat à terme USD	297 941	1 362	0	0
Caps EUR	8 000 000	(453)	0	0
Floors EUR	12 250 000	1 307	7 900 000	8 658
Floors USD	1 489 362	2 679		
Options de change	614 623	14 796	0	0
Swaps USD	851 064	(135 290)	0	0
Swaps de devises	2 018 271	(139 900)	2 018 271	22 091
TOTAL POSITIONS OUVERTES ISOLÉES	29 171 261	(256 429)	19 918 271	(5 827)
TOTAL	62 806 315	(641 231)	62 252 091	(587 907)

⁽¹⁾ Couverture optimisante sans prise de risque

Les charges et produits relatifs à ces instruments financiers sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat (voir notes 22.3 et 23.2).

La répartition de ces charges et produits hors étalements de primes et de soultes est présentée dans le tableau ci-dessous.

(K€)	2025		2024	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Instruments dérivés de taux hors-groupe				
Caps	0	(22 343)	99 154	(346)
Floors	6 698	0	1 835	0
Swaps	134 792	(77 135)	249 463	(280 486)
Receveur swaptions			0	0
Swaps de devises	39 164	(17 203)	11 504	(14 693)
Instruments dérivés de taux intra-groupe				
Swaps	46 013	(47 609)	36 230	(39 610)
Swaps de devises	2 210	(3 575)	11 232	(17 767)
TOTAL	228 877	(167 865)	409 418	(352 902)

5. 5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

27.2. Autres engagements reçus et donnés

L'ensemble des engagements significatifs est mentionné ci-dessous.

(K€)	2025		2024	
	(en devises)	(€)	(en devises)	(€)
Autres engagements reçus				
Accords de refinancement obtenus, non utilisés en EUR		8 715 833		8 565 833
Garanties reçues en EUR		26 471 734		29 671 862
Garanties reçues en HKD	500 000	54 666	2 935 000	363 756
TOTAL		35 242 233		38 601 451
Autres engagements donnés				
Accords de refinancement donnés, non utilisés en EUR		813 981		2 314 012
Accords de refinancement donnés, non utilisés en GBP	157 000	179 922	0	0
Accords de refinancement donnés, non utilisés en PLN	27 000	6 397	27 000	6 316
Accords de refinancement donnés, non utilisés en USD	189 279	161 089	95 579	92 000
Engagement travaux hors taxes restant à réaliser		0		600
Garanties données en EUR		805 993		815 436
Garanties données en DKK	100 000	13 389	100 000	13 409
Garanties données en GBP	800 000	916 800	800 000	964 809
Garanties données en SEK	110 000	10 165	110 000	9 599
Garanties données en USD	4 500 000	3 829 787	4 500 000	4 331 504
TOTAL		6 737 523		8 547 685

Les garanties données correspondent à des cautions et des engagements à première demande, notamment dans le cadre de financements accordés aux filiales par des établissements financiers.

Depuis 2018, à la suite de l'acquisition de Westfield Corporation, des garanties croisées ont été mises en place entre les sociétés du Groupe Westfield et URW SE.

Note 28. Options et actions donnant accès au capital

Le tableau ci-dessous détaille les options de souscription d'actions attribuées et non exercées à la fin de l'exercice :

Plan		Période d'exercice ⁽¹⁾	Prix de souscription ajusté (€) ⁽²⁾	Nombre d'options attribuées ⁽²⁾⁽³⁾	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'actions potentielles ⁽³⁾
Plan 2018 (N°9)	2018	du 06/03/2022 au 05/03/2025	—	649 255	649 255	—	—
Plan 2019 (N°10)	2019	du 20/03/2022 au 19/03/2026	133,64	809 800	363 505	—	446 295
Plan 2020 (N°11)	2020	du 22/03/2023 au 21/03/2027	85,08	929 559	675 654	22 709	231 196
Plan 2021 (N°12)	2021	du 19/05/2024 au 18/05/2029	64,17	1 015 062	573 195	116 469	325 398
Plan 2022 (N°13)	2022	du 09/03/2025 au 08/03/2030	61,64	1 226 789	609 334	129 361	488 094
Plan 2023 (N°14)	2023	du 13/03/2026 au 13/03/2031	54,53	886 975	136 104	141	750 730
Plan 2024 (N°15)	2024	du 07/03/2027 au 08/03/2032	64,10	548 111	67 807	173	480 131
Plan 2025 (N°16)	2025	du 07/03/2028 au 08/03/2033	72,21	633 147	49 381	—	583 766
TOTAL				6 698 698	3 124 235	268 853	3 305 610

(1) Dans l'hypothèse où les conditions de performance et de présence sont respectées. Si le premier jour de la période d'exercice est un jour non ouvré, la date retenue sera le jour ouvré suivant. Si le jour de fin de la période d'exercice est un jour non ouvré, la date retenue sera le premier jour ouvré précédent.

(2) Les ajustements prennent en compte les distributions prélevées sur les réserves. En mai 2025, la Société a effectué une distribution prélevée sur les réserves et le prix de souscription ainsi que le nombre d'options ont été ajustés.

(3) Toutes les options sont soumises à condition de performance.

Le tableau ci-dessous détaille les Actions de Performance attribuées et non exercées à la fin de l'exercice :

Point de départ de la période d'acquisition ⁽¹⁾	Nombre d'actions de performance attribuées ⁽²⁾	Nombre cumulé d'actions de performance annulées	Nombre cumulé d'actions de performance acquises	Nombre d'actions potentielles ⁽³⁾
Mars 2023	497 080	69 920	—	427 160
Mars 2024	441 085	52 716	—	388 369
Mars 2025	511 495	44 591	—	466 904
TOTAL	1 449 660	167 227	0	1 282 433

(1) Les bénéficiaires sont soumis à une période d'acquisition minimale de 3 ans, sans période de conservation.

(2) Les ajustements prennent en compte les distributions prélevées sur les réserves. En mai 2025, le Groupe a effectué une distribution prélevée sur les réserves et le prix de souscription ainsi que le nombre d'options ont été ajustés.

(3) L'acquisition de ces actions est soumise à condition de performance.

5.

5.4 Notes annexes aux comptes sociaux

28.1. Plan d'actions de fidélisation

Point de départ de la période d'acquisition ⁽¹⁾	Nombre d'actions de fidélisation attribuées ⁽²⁾	Nombre cumulé d'actions de fidélisation annulées	Nombre cumulé d'actions de fidélisation acquises	Nombre d'actions potentielles ⁽³⁾
Mars 2023	141 283	28 673	580	112 030
Mars 2024	107 026	13 727	173	93 126
Mars 2025	121 652	4 790	0	116 862
TOTAL	369 961	47 190	753	322 018

(1) Les bénéficiaires sont soumis à une période d'acquisition minimale de 3 ans, sans période de conservation.

(2) Les ajustements prennent en compte les distributions prélevées sur les réserves. En mai 2025, la Société a effectué une distribution prélevée sur les réserves et le nombre d'Actions de Performance a ainsi été ajusté.

(3) L'acquisition de ces actions est soumise à condition de présence.

Note 29. Autres informations

29.1. Événements postérieurs à la clôture

Unibail-Rodamco-Westfield (« URW ») annonce son intention de présenter, lors des Assemblées générales annuelles 2026 d'Unibail-Rodamco-Westfield SE et d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V., une proposition de réorganisation interne visant à simplifier la structure juridique du Groupe grâce au déjumelage (*de-stapling*) des actions jumelées d'URW.

L'opération envisagée aboutirait à faire d'URW SE la seule entité cotée, détenant pleinement les actifs US. Cette simplification devrait rationaliser la gouvernance et les opérations, renforcer la transparence et générer des économies récurrentes. La réorganisation envisagée préserverait les droits économiques actuels des actionnaires et n'impliquerait aucun changement dans la stratégie du Groupe, sa politique de distribution, ses objectifs financiers, ni sur la négociation des titres.

Aucun impact significatif n'est attendu dans les comptes annuels d'URW SE en 2026, étant donné que les pertes accumulées de URW NV ont déjà été prises en compte dans le cadre du test de dépréciation pour la détermination de la valeur d'utilité des titres détenus sur URW NV par URW SE au 31 décembre 2025.

Sous réserve de l'approbation des assemblées générales des actionnaires, la réalisation de cette opération est prévue pour la fin du deuxième trimestre 2026. Des informations complémentaires sont disponibles sur notre site internet.

29.2. Titres de la société Unibail-Rodamco-Westfield SE, détenus par des tiers qui font l'objet de nantissements

Au 31 décembre 2025, 3 920 502 titres inscrits au nominatif administré sont nantis. Il n'y a aucun titre nanti inscrit au nominatif pur.

29.3. Rémunération du Directoire

(K€) Versée en :	2025	2024
Revenu fixe	3 838	3 600
Prime variable	4 137	4 208
Autres avantages ⁽¹⁾	1 295	1 274
TOTAL	9 270	9 082

(1) Régimes de contribution supplémentaire, véhicules de fonction et autres avantages supplémentaires.

En 2025, les membres du Directoire se sont vu attribuer un total de 172 770 options de souscription d'actions de performance, toutes soumises à des conditions de performance, ainsi que 172 770 actions de performance, également toutes soumises à des conditions de performance.

Au titre des performances 2025, les membres du Directoire recevront en 2026 une rémunération variable annuelle de 4 818 800 €.

Une indemnité de 5 053 432 € sera payée à Jean-Marie Tritant suite à son départ.

Le paiement interviendra après l'approbation de l'Assemblée Générale 2026.

29.4. Rémunération du Conseil de Surveillance

La rémunération du Conseil de Surveillance s'élève à 929 990 euros pour l'année 2025.

29.5. Effectif 2025

L'effectif moyen sur l'année 2025 est d'une personne. Au 31 décembre 2025, l'effectif est d'une personne.

29.6. Opérations conclues avec des membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire

Néant.