

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1997 B 09873  
Numéro SIREN : 732 018 908  
Nom ou dénomination : RODAMCO FRANCE

Ce dépôt a été enregistré le 30/06/2021 sous le numéro de dépôt 51323

# **RODAMCO FRANCE**

Société par Actions Simplifiée

7, place du chancelier Adenauer

75016 Paris

---

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020

## RODAMCO FRANCE

Société par Actions Simplifiée

7, place du chancelier Adenauer  
75016 Paris

---

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

---

A l'associé unique de la société RODAMCO FRANCE

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société RODAMCO FRANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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.

#### 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 du commissaire 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<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice :

Comme indiqué dans le paragraphe « Immobilisations financières » de l'annexe, une provision pour dépréciation des titres de participation est constituée par votre société lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition. Notre appréciation de ces estimations comptables s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, les données et les hypothèses utilisées par votre société pour déterminer la valeur des actifs nets réévalués de ses filiales. Nous avons, sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

## 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.

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 Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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.

## **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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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. 823-10-1 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.

Paris-La Défense, le 16 juin 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Emmanuel PROUDHON

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	651 390	651 390		
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	10 104 034		10 104 034	10 104 034
Constructions	54 730 879	20 497 451	34 233 428	36 598 403
Installations techniques, matériel, outillage	7 824 893	4 526 851	3 298 042	3 765 874
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	17 286 206		17 286 206	15 817 546
Avances et acomptes	1 503 106		1 503 106	1 074 913
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	615 630 067	25 887 555	589 742 512	589 747 104
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	87 730 998		87 730 998	87 730 998
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>795 461 577</b>	<b>51 563 248</b>	<b>743 898 328</b>	<b>744 838 875</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 962		1 962	
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	3 105 159	1 024 683	2 080 475	1 778 837
Autres créances	32 922 802		32 922 802	32 726 214
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )				
Disponibilités	41 984		41 984	731 629
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>36 071 908</b>	<b>1 024 683</b>	<b>35 047 225</b>	<b>35 236 681</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>831 533 486</b>	<b>52 587 932</b>	<b>778 945 553</b>	<b>780 075 557</b>

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel ( dont versé : 146 354 368 )	146 354 368	146 354 368
Primes d'émission, de fusion, d'apport	361 257 472	361 257 472
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )	438 290	438 290
Réserve légale	14 635 436	14 635 436
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )	431 477	431 477
Report à nouveau		-70 000 000
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>81 196 325</b>	<b>81 632 090</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>604 313 371</b>	<b>534 749 136</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	313 410	
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>	<b>313 410</b>	
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 516	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	162 748 865	233 512 962
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		675 569
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	789 968	673 133
Dettes fiscales et sociales	583 234	355 946
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	306 575	263 123
Autres dettes	8 078 349	7 378 505
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	1 809 261	2 467 179
<b>DETTES</b>	<b>174 318 771</b>	<b>245 326 421</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>778 945 553</b>	<b>780 075 557</b>

Rubriques	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	3 266 164		3 266 164	5 086 220
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>3 266 164</b>		<b>3 266 164</b>	<b>5 086 220</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			1 423 684	1 826 642
Autres produits			491 399	427 222
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>5 181 247</b>	<b>7 340 085</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 834 925	2 414 722
Impôts, taxes et versements assimilés			170 329	318 421
Salaires et traitements				
Charges sociales				
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 980 618	2 963 003
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			293 025	839 566
Dotations aux provisions			306 547	
Autres charges			6	2 228
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>5 585 453</b>	<b>6 537 942</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-404 206</b>	<b>802 143</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			84 690 366	75 962 914
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>84 690 366</b>	<b>75 962 914</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			4 592	204 760
Intérêts et charges assimilées			3 137 507	1 879 241
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>3 142 099</b>	<b>2 084 002</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>81 548 267</b>	<b>73 878 912</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>81 144 060</b>	<b>74 681 056</b>

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	49 544	294
Produits exceptionnels sur opérations en capital		7 607 399
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>49 544</b>	<b>7 607 693</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 141	570
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		656 086
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	6 862	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>11 004</b>	<b>656 656</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>38 540</b>	<b>6 951 037</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	-13 725	3
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>89 921 158</b>	<b>90 910 694</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 724 832</b>	<b>9 278 604</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>81 196 325</b>	<b>81 632 090</b>

# Annexes

## Faits caractéristiques de l'exercice

La pandémie de la COVID-19 a eu un impact significatif sur les activités de la société avec des périodes de fermeture imposées par les autorités sanitaires. Des avoirs, signés ou provisionnés (comptabilisés en avoirs à établir pour les 2 vagues présentés dans le poste AUTRES DETTES au bilan), ont été émis en faveur des preneurs. Le montant de ces avoirs s'élève en numéraire pour l'année 2020 à 257 227 euros pour la première vague et à 106 553 euros pour la deuxième vague. L'impact total sur le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 363 780 euros.

Les avoirs consentis au titre de la deuxième vague de COVID-19 ont donné lieu à un crédit d'impôt pour la société, ainsi que pour ses filiales transparentes. Ce montant a été comptabilisé en fonction des estimations de recouvrement.

## Evènements postérieurs à la clôture

En raison des mesures prises fin janvier 2021 par le Gouvernement et les autorités locales aux fins de lutter contre la propagation de la COVID-19, les centres commerciaux LA PART DIEU et COURS OXYGENE portés par la Société et ou ses filiales ont été contraints de fermer tout (ou partie) au public pour une durée indéterminée.

Dans ce contexte, il est trop tôt à ce stade, pour déterminer l'impact de cette crise sur la Société et apprécier les conséquences financières sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**Principes**

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables françaises en vigueur, dans le respect du principe de prudence, et sur la base des hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

**Méthodes d'évaluation**

Les règles comptables en matière de définition, de comptabilisation, d'évaluation, d'amortissement et de dépréciation des actifs (CRC n°2004-06 du 23 novembre 2004 et n°2002-10 du 12 décembre 2002) sont en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les immobilisations sont comptabilisées à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- Il est probable que la Société bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants,
- Son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

- **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

**Valeur Brute**

Les éléments incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient.  
Les malis techniques de fusion ou confusion sont enregistrés dans ce poste.

**Amortissements**

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.  
Les malis de fusion ou confusion sont dépréciés si la juste valeur du ou des actifs sous-jacents devient inférieure à la valeur comptable des actifs précités augmentée du mali technique.

- **IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

**Valeur Brute**

Elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires) réparti en quatre composants.

**Amortissement des constructions et agencements**

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

- |                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| • Gros œuvre                         | 35 ans |
| • Façade étanchéité                  | 25 ans |
| • Equipements techniques             | 20 ans |
| • Agencements et aménagements divers | 15 ans |

**Dépréciation des immeubles**

Les immeubles font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché. Cette évaluation est confiée à des experts immobiliers indépendants.

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

**Droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles**

La société a retenu l'option de rattacher les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes au coût d'acquisition des immobilisations corporelles et incorporelles. Ils sont répartis à due concurrence sur les différents composants constituant l'immobilisation et amortis sur la durée de vie de ses composants.

- **PARTICIPATIONS ET IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'acquisition, une dépréciation est constatée.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité des titres qui prend en particulier en compte les plus-values latentes sur les immeubles détenus par les filiales, ces immeubles étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts indépendants.

**Droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés aux acquisitions d'immobilisations financières.**

La société a retenu l'option de rattacher les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes au coût d'acquisition des immobilisations financières.

- **CRÉANCES**

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 Fonds de Roulement, après déduction des garanties données par le locataire, et après prise en compte des avoirs non émis à la date de clôture. Le taux appliqué pour le calcul de la provision est en fonction de la localisation de l'actif et de la situation de risques des preneurs.

- **PROVISIONS**

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable, 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.

- **COMPTE DE RÉSULTAT**

**Calcul des loyers variables**

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. A l'arrêté des comptes de fin d'année, la société ajuste si besoin le montant des loyers variables comptabilisés en fonction du chiffre d'affaires déclaré par les preneurs.

**Refacturation des gros travaux**

La partie des travaux immobilisés refacturée aux locataires est comptabilisée en transfert de charges sur une période de trois ans correspondant à la durée ferme des baux.

**Franchises et paliers**

Lorsqu'un bail comporte des clauses d'aménagement du loyer, telles des franchises ou des paliers, l'effet global des aménagements consentis sur la durée ferme du bail est étalé sur cette même durée.

Cette durée est calculée à partir de la 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.

**Droits d'entrée**

Ils sont étalés sur la durée ferme du bail.

**Avoirs COVID**

Du fait du contexte particulier de l'année 2020, le groupe a consenti des aménagements de loyers qui se sont traduits par des abattements de loyers. Ces abattements ont été consentis avec ou sans contrepartie (notamment le report de break-option).

L'impact des abattements sans contrepartie signés ou non signés mais attendus a été constaté en réduction du chiffre d'affaires de l'exercice.

L'impact des abattements signés avec contrepartie est étalé à partir de la date de signature sur la durée résiduelle ferme du bail, en réduction du chiffre d'affaires.

Le solde des créances des locataires pour lesquels il est attendu des abattements avec contrepartie est inclus dans la base des clients qui présentent un risque de recouvrement.

- **IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS**

La société RODAMCO FRANCE a opté pour le régime SIIC.

- **DIVIDENDES ET REMONTÉES DE RÉSULTAT**

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 31/12 de l'année.

Si la société filiale transparente réalise des pertes, quelle que soit la clause statutaire de prise en compte du résultat, cette perte sera appréhendée dès la clôture de l'exercice.

- **TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIÉES**

Néant, ces transactions ont été conclues aux conditions du marché.

- **ENGAGEMENTS RECUS**

Garanties et cautions reçues des clients : 584 064 euros

Montant des loyers HT à recevoir post 31/12/2020 sur les baux déjà signés : 8 657 944 euros

- **ENGAGEMENTS DONNES**

Engagement de réaliser des travaux : 153 598 euros

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	651 390		
Terrains	10 104 035		
	<b>Dont composants</b>		
Constructions sur sol propre	40 511 187		
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.	14 130 808		88 884
Install. techniques, matériel et outillage ind.	7 765 968		58 926
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	15 817 547		1 527 585
Avances et acomptes	1 074 913		517 078
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>89 404 458</b>		<b>2 192 474</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	615 630 068		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	87 730 998		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>703 361 066</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>793 416 914</b>		<b>2 192 474</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>			651 390	
Terrains			10 104 035	
Constructions sur sol propre			40 511 187	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.			14 219 693	
Installations techn., matériel et outillages ind.			7 824 894	
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	58 926		17 286 206	
Avances et acomptes	88 884		1 503 107	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>147 810</b>		<b>91 449 121</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			615 630 068	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			87 730 998	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			<b>703 361 066</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>147 810</b>		<b>795 461 578</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	651 390			651 390
Terrains				
Constructions sur sol propre	11 566 419	1 419 276		12 985 695
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.	6 477 173	1 034 583		7 511 757
Installations techniques, matériel et outillage industriels	4 000 093	526 759		4 526 852
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>22 043 685</b>	<b>2 980 618</b>		<b>25 024 304</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22 695 076</b>	<b>2 980 618</b>		<b>25 675 694</b>

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
<b>FRAIS ETBL AUT. INC.</b>							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		313 410		313 410
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>		<b>313 410</b>		<b>313 410</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence	25 882 962	4 592		25 887 555
Dépréciations titres de participation				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	958 123	293 025	226 465	1 024 683
Autres dépréciations				
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>26 841 086</b>	<b>297 617</b>	<b>226 465</b>	<b>26 912 238</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>26 841 086</b>	<b>611 028</b>	<b>226 465</b>	<b>27 225 648</b>
Dotations et reprises d'exploitation		599 573	226 465	
Dotations et reprises financières		4 592		
Dotations et reprises exceptionnelles		6 862		
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	87 730 998	87 730 998	
Clients douteux ou litigieux	1 965 848	1 965 848	
Autres créances clients	1 139 311	520 473	618 837
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfiques	42 440	42 440	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	826 516	826 516	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés	12 096	12 096	
Etat, autres collectivités : créances diverses	13 725	13 725	
Groupe et associés	27 942 092	27 942 092	
Débiteurs divers	4 085 932	4 085 932	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>123 758 960</b>	<b>123 140 122</b>	<b>618 837</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	2 516	2 516		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	248 798		248 798	
Fournisseurs et comptes rattachés	789 968	789 968		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfiques				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	583 234	583 234		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	306 575	306 575		
Groupe et associés	162 500 066	162 500 066		
Autres dettes	8 078 349	8 078 349		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1 809 261	1 453 375	355 885	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>174 318 771</b>	<b>173 714 087</b>	<b>604 684</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
	<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	-467 151,35	-539 732,63	72 581,28
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
	<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>	-472 879,22	-625 029,45	152 150,23
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>				
	<b>TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>	-235 309,17	-172 185,24	-63 123,93
<b>AUTRES DETTES</b>				
	<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>	-6 241 010,47	-5 077 868,21	-1 163 142,26
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
	<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	-36 938,55	-78 612,82	41 674,27
	<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>	<b>-7 453 288,76</b>	<b>-6 493 428,35</b>	<b>-959 860,41</b>

Charges et produits constatés  
d'avance

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>				
<b>TOTAL</b>				
		-1 809 261,03	-2 467 179,85	657 918,82
<b>TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>				
		-1 809 261,03	-2 467 179,85	657 918,82

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>1 006 779,17</b>	<b>1 282 311,76</b>	<b>-275 532,59</b>
<b>DEBITEURS DIVERS</b>				
<b>TOTAL DEBITEURS DIVERS</b>		<b>47 711,80</b>	<b>163 164,77</b>	<b>-115 452,97</b>
<b>ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES</b>				
<b>TOTAL ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES</b>		<b>794 136,64</b>	<b>767 238,68</b>	<b>26 897,96</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>1 848 627,61</b>	<b>2 212 715,21</b>	<b>-364 087,60</b>

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	9 147 148			16
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

## Variation des capitaux propres

Variations en cours d'exercice	Solde ouverture	Augmentation	Diminution	Solde Clôture
Capital	146 354 368			146 354 368
Primes liées au capital	361 257 472			361 257 472
Réserve Légale	14 635 437			14 635 437
Autres réserves	431 478			431 478
Ecart de réévaluation	438 291			438 291
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Résultat	81 632 090	81 196 326	81 632 090	81 196 326
Report à nouveau				
Acomptes sur dividendes	-70 000 000	70 000 000		
Dividendes				
Autres variations				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>534 749 136</b>	<b>151 196 326</b>	<b>81 632 090</b>	<b>604 313 372</b>

## Transfert de charges

Nature des transferts	Montant
Refacturation charges	780 279
Refacturation travaux	183 075
Refacturation Taxes	125 926
Refacturation honoraires	26 915
Refacturation diverses	81 024
Refacturation assurances	
<b>TOTAL</b>	<b>1 197 218</b>

# Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2020
Loyers	3 257 943		3 257 943
Loyers variables	8 221		8 221
Autres produits			
<b>TOTAL</b>	<b>3 266 164</b>		<b>3 266 164</b>

## Charges et produits exceptionnels

Nature des charges	Montant
Sur opération de gestion	4 142
Sur opération en capital	
Sur autres opérations	6 863
<b>TOTAL</b>	<b>11 004</b>

Nature des produits	Montant
Sur opération de gestion	49 544
Sur opération en capital	
Sur autres opérations	
<b>TOTAL</b>	<b>49 544</b>

Répartition de l'impôt sur les  
bénéfices

Répartition	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	81 144 060		81 144 060
Résultat exceptionnel à court terme	38 540		38 540
Résultat exceptionnel à long terme			
Participation des salariés			
Créance d'impôt à raison des bénéfices fiscaux antérieurs			
<b>RESULTAT COMPTABLE</b>	<b>81 182 600</b>		<b>81 182 600</b>

	Capital	Capitaux propres autre que capital av. affectation du résultat	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes	Résultat (bénéfice ou perte au 31/12/N)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
--	---------	----------------------------------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------------

## FILIALES (+50%)

♦ SA UII - 75016 PARIS	56 123 824	93 433 074	100,00 %	291 271 275	291 271 275				3 674 939	22 449 091
♦ SAS LYON GARIBALDI - 75016 PARIS	23 528 295	282 045 832	100,00 %	155 390 922	155 390 922			15 028 392	34 015 012	35 709 167
♦ SAS PARIMALL ULIS 2 - 75016 PARIS	152 449	33 903 250	100,00 %	30 500 000	30 500 000			3 285 457	2 086 638	3 359 709
♦ SAS VILLENEUVE 2 - 75016 PARIS	2 673 849	91 689 592	100,00 %	51 467 007	51 467 007			4 951 896	10 528 515	14 163 526
♦ SAS PARIMMO 58 MARCEAU - 75016 PARIS	160 000	(155 408)	100,00 %	25 887 555	0				(311 140)	
♦ SAS PARIMALL VELIZY2 - 75016 PARIS	152 449	104 535 538	72,00 %	60 211 203	60 211 203			13 733 419	9 781 588	8 988 773
♦ SCI ELYSEE VELIZY 2 - 75016 PARIS	1 000		99,90 %	999	999			2 125 349	(795 885)	

## PARTICIPATIONS (10 à 50%)

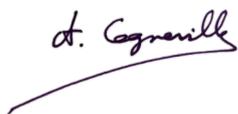
♦										
♦										

## AUTRES PARTICIPATIONS (&lt; à 10%)

♦ SAS DORIA - 75016 PARIS	5 650 760	46 748 727	9,66 %	861 322	861 322				(86 767 705)	
♦ SCI BUR.TOUR CREDIT LYONNAIS - 75016 PARIS	1 524		0,01 %	5	5			2 539 992	1 289 851	
♦ SCI EXTENSION VILLENEUVE2 - 75016 PARIS	1 524		0,10 %	2	2			9 065 856	6 739 245	
♦ SCI LYON LES BROTTAUX - 75016 PARIS	1 524		0,01 %	2 347	2 347			9 503 182	7 585 610	
♦ SCI LYON KLEBER - 75016 PARIS	1 524		0,01 %	3 374	3 374			12 155 729	9 894 820	
♦ SCI VENDOME VILLENEUVE 2 - 75016 PARIS	1 524		1,00 %	33 890	33 890			1 470 075	1 131 108	
♦ SCI GRAND MAGASIN SUD - 75016 PARIS	3 811 225	10 214 085		152	152			4 745 174	3 717 882	
♦ SCI CC LYON PART DIEU - 75016 PARIS	1 524		0,01 %					717 290	240 896	
♦ SAS PARIMALL BOBIGNY 2 - 75016 PARIS	152 449	7 718 154	0,01 %	15	15			257 741	6 911 345	
♦ Total participation et autres titres				615 630 068	589 742 513					84 670 266

Identité des sociétés mères  
consolidant les comptes de la  
société URW

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD 7 PLACE DU CHANCELIER ADENAUER 75016 PARIS	SE	692 361 925



**RODAMCO FRANCE**

Société par actions simplifiée au capital de 146 354 368 euros  
Siège social : 7 place du Chancelier Adenauer - 75016 Paris  
732 018 908 RCS Paris  
(Ci-après la « Société »)

\*\*\*\*

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE**  
**DU 24 JUIN 2021**

[...]

**DEUXIEME DECISION**

*Affectation du résultat de l'exercice*

L'Associé Unique, sur proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui s'élève à 81 196 325,99 euros ainsi qu'il suit :

Résultat de l'exercice	81 196 325,99 €
Report à nouveau antérieur (+ / -)	0,00 €
Dotation réserve légale	0,00 €
Acompte sur dividendes	<u>0,00 €</u>
Capacité de distribution	81 196 325,99 €
Dividende versé à l'Associé unique pour un montant de	81 196 325,99 €
Nouveau report à nouveau	0,00 €

**Rappel des distributions antérieures**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte que les dividendes versés au titre des trois exercices précédents se sont élevés à :

Exercice	Montant global de la distribution
31/12/2019	81 632 090 €
31/12/2018	95 857 224 €
31/12/2017	61 851 348 €

L'Associé Unique prend acte que les dividendes distribués ne sont pas éligibles à l'abattement de 40% mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

**Rappel sur l'obligation de distribution dans le cadre du régime SIIC**

En application des dispositions du régime SIIC, l'obligation de distribution pour l'exercice s'élève à 80 873 195 euros. L'obligation de distribution reportée de l'exercice antérieur s'élève à 0 euro.

La capacité de distribution s'élevant à 81 183 001 euros, il est proposé de distribuer 81 183 001 euros.

L'obligation de distribution à reporter sur les exercices suivants s'élève à 0 euro.

[...]

#### **QUATRIEME DECISION**

*Constatation de l'échéance du mandat du Commissaire aux comptes suppléant*

L'Associé Unique prend acte que le mandat du cabinet BEAS, Commissaire aux comptes suppléant, est arrivé à échéance et décide, en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 823-1 I du Code de commerce, de ne pas procéder au renouvellement dudit mandat.

#### **CINQUIEME DECISION**

*Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités*

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour accomplir les formalités de dépôt et de publication prévues par la loi.

[...]

# **RODAMCO FRANCE**

Société par Actions Simplifiée

7, place du chancelier Adenauer

75016 Paris

---

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020

## RODAMCO FRANCE

Société par Actions Simplifiée

7, place du chancelier Adenauer  
75016 Paris

---

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

---

A l'associé unique de la société RODAMCO FRANCE

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société RODAMCO FRANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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.

#### 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 du commissaire 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<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice :

Comme indiqué dans le paragraphe « Immobilisations financières » de l'annexe, une provision pour dépréciation des titres de participation est constituée par votre société lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition. Notre appréciation de ces estimations comptables s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, les données et les hypothèses utilisées par votre société pour déterminer la valeur des actifs nets réévalués de ses filiales. Nous avons, sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

## 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.

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 Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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.

## **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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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. 823-10-1 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.

Paris-La Défense, le 16 juin 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Emmanuel PROUDHON

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	651 390	651 390		
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	10 104 034		10 104 034	10 104 034
Constructions	54 730 879	20 497 451	34 233 428	36 598 403
Installations techniques, matériel, outillage	7 824 893	4 526 851	3 298 042	3 765 874
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	17 286 206		17 286 206	15 817 546
Avances et acomptes	1 503 106		1 503 106	1 074 913
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	615 630 067	25 887 555	589 742 512	589 747 104
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	87 730 998		87 730 998	87 730 998
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>795 461 577</b>	<b>51 563 248</b>	<b>743 898 328</b>	<b>744 838 875</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 962		1 962	
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	3 105 159	1 024 683	2 080 475	1 778 837
Autres créances	32 922 802		32 922 802	32 726 214
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )				
Disponibilités	41 984		41 984	731 629
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>36 071 908</b>	<b>1 024 683</b>	<b>35 047 225</b>	<b>35 236 681</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>831 533 486</b>	<b>52 587 932</b>	<b>778 945 553</b>	<b>780 075 557</b>

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel ( dont versé : 146 354 368 )	146 354 368	146 354 368
Primes d'émission, de fusion, d'apport	361 257 472	361 257 472
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )	438 290	438 290
Réserve légale	14 635 436	14 635 436
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )	431 477	431 477
Report à nouveau		-70 000 000
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>81 196 325</b>	<b>81 632 090</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>604 313 371</b>	<b>534 749 136</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	313 410	
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>	<b>313 410</b>	
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 516	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	162 748 865	233 512 962
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		675 569
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	789 968	673 133
Dettes fiscales et sociales	583 234	355 946
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	306 575	263 123
Autres dettes	8 078 349	7 378 505
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	1 809 261	2 467 179
<b>DETTES</b>	<b>174 318 771</b>	<b>245 326 421</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>778 945 553</b>	<b>780 075 557</b>

Rubriques	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	3 266 164		3 266 164	5 086 220
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>3 266 164</b>		<b>3 266 164</b>	<b>5 086 220</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			1 423 684	1 826 642
Autres produits			491 399	427 222
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>5 181 247</b>	<b>7 340 085</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 834 925	2 414 722
Impôts, taxes et versements assimilés			170 329	318 421
Salaires et traitements				
Charges sociales				
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 980 618	2 963 003
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			293 025	839 566
Dotations aux provisions			306 547	
Autres charges			6	2 228
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>5 585 453</b>	<b>6 537 942</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-404 206</b>	<b>802 143</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			84 690 366	75 962 914
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>84 690 366</b>	<b>75 962 914</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			4 592	204 760
Intérêts et charges assimilées			3 137 507	1 879 241
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>3 142 099</b>	<b>2 084 002</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>81 548 267</b>	<b>73 878 912</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>81 144 060</b>	<b>74 681 056</b>

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	49 544	294
Produits exceptionnels sur opérations en capital		7 607 399
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>49 544</b>	<b>7 607 693</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 141	570
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		656 086
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	6 862	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>11 004</b>	<b>656 656</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>38 540</b>	<b>6 951 037</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	-13 725	3
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>89 921 158</b>	<b>90 910 694</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 724 832</b>	<b>9 278 604</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>81 196 325</b>	<b>81 632 090</b>

# Annexes

## Faits caractéristiques de l'exercice

La pandémie de la COVID-19 a eu un impact significatif sur les activités de la société avec des périodes de fermeture imposées par les autorités sanitaires. Des avoirs, signés ou provisionnés (comptabilisés en avoirs à établir pour les 2 vagues présentés dans le poste AUTRES DETTES au bilan), ont été émis en faveur des preneurs. Le montant de ces avoirs s'élève en numéraire pour l'année 2020 à 257 227 euros pour la première vague et à 106 553 euros pour la deuxième vague. L'impact total sur le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 363 780 euros.

Les avoirs consentis au titre de la deuxième vague de COVID-19 ont donné lieu à un crédit d'impôt pour la société, ainsi que pour ses filiales transparentes. Ce montant a été comptabilisé en fonction des estimations de recouvrement.

## Evènements postérieurs à la clôture

En raison des mesures prises fin janvier 2021 par le Gouvernement et les autorités locales aux fins de lutter contre la propagation de la COVID-19, les centres commerciaux LA PART DIEU et COURS OXYGENE portés par la Société et ou ses filiales ont été contraints de fermer tout (ou partie) au public pour une durée indéterminée.

Dans ce contexte, il est trop tôt à ce stade, pour déterminer l'impact de cette crise sur la Société et apprécier les conséquences financières sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**Principes**

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables françaises en vigueur, dans le respect du principe de prudence, et sur la base des hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

**Méthodes d'évaluation**

Les règles comptables en matière de définition, de comptabilisation, d'évaluation, d'amortissement et de dépréciation des actifs (CRC n°2004-06 du 23 novembre 2004 et n°2002-10 du 12 décembre 2002) sont en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les immobilisations sont comptabilisées à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- Il est probable que la Société bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants,
- Son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

- **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

**Valeur Brute**

Les éléments incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient.  
Les malis techniques de fusion ou confusion sont enregistrés dans ce poste.

**Amortissements**

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.  
Les malis de fusion ou confusion sont dépréciés si la juste valeur du ou des actifs sous-jacents devient inférieure à la valeur comptable des actifs précités augmentée du mali technique.

- **IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

**Valeur Brute**

Elle correspond au coût d'acquisition ou de construction (prix d'achat et frais accessoires) réparti en quatre composants.

**Amortissement des constructions et agencements**

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

- |                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| • Gros œuvre                         | 35 ans |
| • Façade étanchéité                  | 25 ans |
| • Equipements techniques             | 20 ans |
| • Agencements et aménagements divers | 15 ans |

**Dépréciation des immeubles**

Les immeubles font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché. Cette évaluation est confiée à des experts immobiliers indépendants.

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

**Droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles**

La société a retenu l'option de rattacher les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes au coût d'acquisition des immobilisations corporelles et incorporelles. Ils sont répartis à due concurrence sur les différents composants constituant l'immobilisation et amortis sur la durée de vie de ses composants.

- **PARTICIPATIONS ET IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'acquisition, une dépréciation est constatée.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité des titres qui prend en particulier en compte les plus-values latentes sur les immeubles détenus par les filiales, ces immeubles étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts indépendants.

**Droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés aux acquisitions d'immobilisations financières.**

La société a retenu l'option de rattacher les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes au coût d'acquisition des immobilisations financières.

- **CRÉANCES**

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'arrêt des comptes.

Les provisions sont calculées par bail sur le montant exigible hors TVA et Fonds de Roulement, après déduction des garanties données par le locataire, et après prise en compte des avoirs non émis à la date de clôture. Le taux appliqué pour le calcul de la provision est en fonction de la localisation de l'actif et de la situation de risques des preneurs.

- **PROVISIONS**

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable, 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.

- **COMPTE DE RÉSULTAT**

**Calcul des loyers variables**

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. A l'arrêt des comptes de fin d'année, la société ajuste si besoin le montant des loyers variables comptabilisés en fonction du chiffre d'affaires déclaré par les preneurs.

**Refacturation des gros travaux**

La partie des travaux immobilisés refacturée aux locataires est comptabilisée en transfert de charges sur une période de trois ans correspondant à la durée ferme des baux.

**Franchises et paliers**

Lorsqu'un bail comporte des clauses d'aménagement du loyer, telles des franchises ou des paliers, l'effet global des aménagements consentis sur la durée ferme du bail est étalé sur cette même durée.

Cette durée est calculée à partir de la 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.

**Droits d'entrée**

Ils sont étalés sur la durée ferme du bail.

**Avoirs COVID**

Du fait du contexte particulier de l'année 2020, le groupe a consenti des aménagements de loyers qui se sont traduits par des abattements de loyers. Ces abattements ont été consentis avec ou sans contrepartie (notamment le report de break-option).

L'impact des abattements sans contrepartie signés ou non signés mais attendus a été constaté en réduction du chiffre d'affaires de l'exercice.

L'impact des abattements signés avec contrepartie est étalé à partir de la date de signature sur la durée résiduelle ferme du bail, en réduction du chiffre d'affaires.

Le solde des créances des locataires pour lesquels il est attendu des abattements avec contrepartie est inclus dans la base des clients qui présentent un risque de recouvrement.

- **IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS**

La société RODAMCO FRANCE a opté pour le régime SIIC.

- **DIVIDENDES ET REMONTÉES DE RÉSULTAT**

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 31/12 de l'année.

Si la société filiale transparente réalise des pertes, quelle que soit la clause statutaire de prise en compte du résultat, cette perte sera appréhendée dès la clôture de l'exercice.

- **TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIÉES**

Néant, ces transactions ont été conclues aux conditions du marché.

- **ENGAGEMENTS RECUS**

Garanties et cautions reçues des clients : 584 064 euros

Montant des loyers HT à recevoir post 31/12/2020 sur les baux déjà signés : 8 657 944 euros

- **ENGAGEMENTS DONNES**

Engagement de réaliser des travaux : 153 598 euros

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	651 390		
Terrains	10 104 035		
	<b>Dont composants</b>		
Constructions sur sol propre	40 511 187		
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.	14 130 808		88 884
Install. techniques, matériel et outillage ind.	7 765 968		58 926
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	15 817 547		1 527 585
Avances et acomptes	1 074 913		517 078
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>89 404 458</b>		<b>2 192 474</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	615 630 068		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	87 730 998		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>703 361 066</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>793 416 914</b>		<b>2 192 474</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>			651 390	
Terrains			10 104 035	
Constructions sur sol propre			40 511 187	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.			14 219 693	
Installations techn., matériel et outillages ind.			7 824 894	
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	58 926		17 286 206	
Avances et acomptes	88 884		1 503 107	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>147 810</b>		<b>91 449 121</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			615 630 068	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			87 730 998	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			<b>703 361 066</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>147 810</b>		<b>795 461 578</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	651 390			651 390
Terrains				
Constructions sur sol propre	11 566 419	1 419 276		12 985 695
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.	6 477 173	1 034 583		7 511 757
Installations techniques, matériel et outillage industriels	4 000 093	526 759		4 526 852
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>22 043 685</b>	<b>2 980 618</b>		<b>25 024 304</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22 695 076</b>	<b>2 980 618</b>		<b>25 675 694</b>

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
<b>FRAIS ETBL AUT. INC.</b>							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		313 410		313 410
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>		<b>313 410</b>		<b>313 410</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence	25 882 962	4 592		25 887 555
Dépréciations titres de participation				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	958 123	293 025	226 465	1 024 683
Autres dépréciations				
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>26 841 086</b>	<b>297 617</b>	<b>226 465</b>	<b>26 912 238</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>26 841 086</b>	<b>611 028</b>	<b>226 465</b>	<b>27 225 648</b>
Dotations et reprises d'exploitation		599 573	226 465	
Dotations et reprises financières		4 592		
Dotations et reprises exceptionnelles		6 862		
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	87 730 998	87 730 998	
Clients douteux ou litigieux	1 965 848	1 965 848	
Autres créances clients	1 139 311	520 473	618 837
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfiques	42 440	42 440	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	826 516	826 516	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés	12 096	12 096	
Etat, autres collectivités : créances diverses	13 725	13 725	
Groupe et associés	27 942 092	27 942 092	
Débiteurs divers	4 085 932	4 085 932	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>123 758 960</b>	<b>123 140 122</b>	<b>618 837</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	2 516	2 516		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	248 798		248 798	
Fournisseurs et comptes rattachés	789 968	789 968		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfiques				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	583 234	583 234		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	306 575	306 575		
Groupe et associés	162 500 066	162 500 066		
Autres dettes	8 078 349	8 078 349		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1 809 261	1 453 375	355 885	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>174 318 771</b>	<b>173 714 087</b>	<b>604 684</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
	<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	-467 151,35	-539 732,63	72 581,28
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
	<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>	-472 879,22	-625 029,45	152 150,23
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>				
	<b>TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>	-235 309,17	-172 185,24	-63 123,93
<b>AUTRES DETTES</b>				
	<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>	-6 241 010,47	-5 077 868,21	-1 163 142,26
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
	<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	-36 938,55	-78 612,82	41 674,27
	<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>	-7 453 288,76	-6 493 428,35	-959 860,41

Charges et produits constatés  
d'avance

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>				
<b>TOTAL</b>				
		-1 809 261,03	-2 467 179,85	657 918,82
<b>TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>				
		-1 809 261,03	-2 467 179,85	657 918,82

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>1 006 779,17</b>	<b>1 282 311,76</b>	<b>-275 532,59</b>
<b>DEBITEURS DIVERS</b>				
<b>TOTAL DEBITEURS DIVERS</b>		<b>47 711,80</b>	<b>163 164,77</b>	<b>-115 452,97</b>
<b>ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES</b>				
<b>TOTAL ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES</b>		<b>794 136,64</b>	<b>767 238,68</b>	<b>26 897,96</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>1 848 627,61</b>	<b>2 212 715,21</b>	<b>-364 087,60</b>

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	9 147 148			16
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

## Variation des capitaux propres

Variations en cours d'exercice	Solde ouverture	Augmentation	Diminution	Solde Clôture
Capital	146 354 368			146 354 368
Primes liées au capital	361 257 472			361 257 472
Réserve Légale	14 635 437			14 635 437
Autres réserves	431 478			431 478
Ecart de réévaluation	438 291			438 291
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Résultat	81 632 090	81 196 326	81 632 090	81 196 326
Report à nouveau				
Acomptes sur dividendes	-70 000 000	70 000 000		
Dividendes				
Autres variations				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>534 749 136</b>	<b>151 196 326</b>	<b>81 632 090</b>	<b>604 313 372</b>

## Transfert de charges

Nature des transferts	Montant
Refacturation charges	780 279
Refacturation travaux	183 075
Refacturation Taxes	125 926
Refacturation honoraires	26 915
Refacturation diverses	81 024
Refacturation assurances	
<b>TOTAL</b>	<b>1 197 218</b>



## Charges et produits exceptionnels

Nature des charges	Montant
Sur opération de gestion	4 142
Sur opération en capital	
Sur autres opérations	6 863
<b>TOTAL</b>	<b>11 004</b>

Nature des produits	Montant
Sur opération de gestion	49 544
Sur opération en capital	
Sur autres opérations	
<b>TOTAL</b>	<b>49 544</b>

Répartition de l'impôt sur les  
bénéfices

Répartition	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	81 144 060		81 144 060
Résultat exceptionnel à court terme	38 540		38 540
Résultat exceptionnel à long terme			
Participation des salariés			
Créance d'impôt à raison des bénéfices fiscaux antérieurs			
<b>RESULTAT COMPTABLE</b>	<b>81 182 600</b>		<b>81 182 600</b>

	Capital	Capitaux propres autre que capital av. affectation du résultat	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes	Résultat (bénéfice ou perte au 31/12/N)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
--	---------	----------------------------------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------------

## FILIALES (+50%)

♦ SA UII - 75016 PARIS	56 123 824	93 433 074	100,00 %	291 271 275	291 271 275				3 674 939	22 449 091
♦ SAS LYON GARIBALDI - 75016 PARIS	23 528 295	282 045 832	100,00 %	155 390 922	155 390 922			15 028 392	34 015 012	35 709 167
♦ SAS PARIMALL ULIS 2 - 75016 PARIS	152 449	33 903 250	100,00 %	30 500 000	30 500 000			3 285 457	2 086 638	3 359 709
♦ SAS VILLENEUVE 2 - 75016 PARIS	2 673 849	91 689 592	100,00 %	51 467 007	51 467 007			4 951 896	10 528 515	14 163 526
♦ SAS PARIMMO 58 MARCEAU - 75016 PARIS	160 000	(155 408)	100,00 %	25 887 555	0				(311 140)	
♦ SAS PARIMALL VELIZY2 - 75016 PARIS	152 449	104 535 538	72,00 %	60 211 203	60 211 203			13 733 419	9 781 588	8 988 773
♦ SCI ELYSEE VELIZY 2 - 75016 PARIS	1 000		99,90 %	999	999			2 125 349	(795 885)	

## PARTICIPATIONS (10 à 50%)

♦										
♦										

## AUTRES PARTICIPATIONS (&lt; à 10%)

♦ SAS DORIA - 75016 PARIS	5 650 760	46 748 727	9,66 %	861 322	861 322				(86 767 705)	
♦ SCI BUR.TOUR CREDIT LYONNAIS - 75016 PARIS	1 524		0,01 %	5	5			2 539 992	1 289 851	
♦ SCI EXTENSION VILLENEUVE2 - 75016 PARIS	1 524		0,10 %	2	2			9 065 856	6 739 245	
♦ SCI LYON LES BROTTAUX - 75016 PARIS	1 524		0,01 %	2 347	2 347			9 503 182	7 585 610	
♦ SCI LYON KLEBER - 75016 PARIS	1 524		0,01 %	3 374	3 374			12 155 729	9 894 820	
♦ SCI VENDOME VILLENEUVE 2 - 75016 PARIS	1 524		1,00 %	33 890	33 890			1 470 075	1 131 108	
♦ SCI GRAND MAGASIN SUD - 75016 PARIS	3 811 225	10 214 085		152	152			4 745 174	3 717 882	
♦ SCI CC LYON PART DIEU - 75016 PARIS	1 524		0,01 %					717 290	240 896	
♦ SAS PARIMALL BOBIGNY 2 - 75016 PARIS	152 449	7 718 154	0,01 %	15	15			257 741	6 911 345	
♦ Total participation et autres titres				615 630 068	589 742 513					84 670 266

Identité des sociétés mères  
consolidant les comptes de la  
société URW

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD 7 PLACE DU CHANCELIER ADENAUER 75016 PARIS	SE	692 361 925