

## Information sur l'imposition des plus-values

Cette note a été préparée pour les actionnaires personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France qui détenaient des actions Unibail-Rodamco SE (**UR SE**) dans un compte-titres ordinaire avant la réalisation de l'acquisition de Westfield (l'Opération) ou qui acquièrent des Actions Jumelées après la mise en œuvre de l'Opération.

Si vous déteniez vos actions UR SE dans un plan épargne en actions (PEA), vous trouverez une description détaillée des actions à mettre en œuvre au plus tard jusqu'au 6 août 2018 dans la « **Note à l'attention des actionnaires d'Unibail-Rodamco SE qui détenaient leurs actions Unibail-Rodamco SE dans un PEA avant l'acquisition de Westfield** ».

Les actions UR SE et les actions de catégorie A de WFD Unibail-Rodamco N.V. (**WFD-UR**) sont désormais jumelées (les **Actions Jumelées**). Ce jumelage a été rendu possible par l'attribution d'une action WFD-UR pour chaque action UR SE que vous déteniez.

Bien que les Actions Jumelées soient négociées sous un code ISIN unique (Ticker URW), celles-ci doivent être considérées comme des actions distinctes pour les besoins de l'impôt sur le revenu.

Pour l'imposition des plus-values, vous devrez allouer le prix de revient fiscal et le produit de la cession de l'Action Jumelée à chacun de ses composants. Cette allocation devra être faite sur une base objective.

Procéder à cette allocation sur la base du rapport entre les capitaux propres attribuables respectivement à UR SE et WFD-UR constitue une méthode possible d'allocation du prix de revient fiscal et du prix de cession de l'Action Jumelée<sup>1</sup>.

La présente note a pour objet de :

- Présenter les modalités de calcul des plus-values sur les Actions Jumelées que vous ayez acquis vos actions avant ou après la réalisation de l'Opération ;
- Communiquer un ratio d'allocation de la valeur de l'Action Jumelée entre l'action UR SE et l'action WFD-UR.

Cette note sera mise à jour après la publication des états financiers du groupe au 30 juin 2018.

*Cette note ne doit pas être considérée comme un avis ou un conseil fiscal. La situation particulière de chaque actionnaire est différente et nous vous recommandons, en tout état de cause, de contacter votre conseil fiscal habituel. Elle ne contient pas non plus de description générale de l'intégralité du régime fiscal des Actions Jumelées. Nous vous invitons à vous reporter au Prospectus du 28 mars 2018 et à son supplément en date du 15 mai 2018 à cet égard.*

<sup>1</sup> Cette méthode d'allocation a été confirmée par l'administration fiscale dans une lettre du 14 mai 2018

## 1. Tableau récapitulatif

	<b>Quote-part de l'Action Jumelée relative à l'action UR SE</b>	<b>Quote-part de l'Action Jumelée relative à l'action WFD-UR</b>
<b>Vous déteniez vos actions UR SE avant l'Opération</b>		
<b>Calcul de la plus-value</b>	Prix de cession alloué à l'action UR SE moins le prix de revient fiscal de l'action UR SE	Prix de cession alloué à l'action WFD-UR moins le prix de revient fiscal de l'action WFD-UR
<b>Ventilation du prix de cession</b>	93,235% du prix de cession d'une Action Jumelée  Ce ratio sera mis à jour après la publication des états financiers du groupe au 30 juin 2018	6,765% du prix de cession d'une Action Jumelée  Ce ratio sera mis à jour après la publication des états financiers du groupe au 30 juin 2018
<b>Ventilation du prix de revient fiscal</b>	Prix de revient fiscal de l'action UR SE inchangé (généralement égal au coût d'acquisition)	Prix de revient fiscal réputé égal à zéro
<b>Vous avez acquis des Actions Jumelées après l'Opération</b>		
<b>Calcul de la plus-value</b>	Prix de cession alloué à l'action UR SE moins le prix de revient fiscal de l'action UR SE	Prix de cession alloué à l'action WFD-UR moins le prix de revient fiscal de l'action WFD-UR
<b>Ventilation du prix de cession</b>	93,235% du prix de cession d'une Action Jumelée  Ce ratio sera mis à jour après la publication des états financiers du groupe au 30 juin 2018	6,765% du prix de cession d'une Action Jumelée  Ce ratio sera mis à jour après la publication des états financiers du groupe au 30 juin 2018
<b>Ventilation du prix de revient fiscal</b>	93,235% du prix d'acquisition d'une Action Jumelée  Ce ratio sera mis à jour après la publication des états financiers du groupe au 30 juin 2018	6,765% du prix d'acquisition d'une Action Jumelée  Ce ratio sera mis à jour après la publication des états financiers du groupe au 30 juin 2018

## 2. Vous déteniez des actions UR SE avant l'opération – Comment seront calculées vos plus-values sur les Actions Jumelées ?

Pour les besoins du calcul des plus-values de cession des Actions Jumelées, vous devrez traiter distinctement la plus-value relative à l'action UR SE et celle relative à l'action WFD-UR.

### 2.1. Comment calculer les plus-values ?

Pour chaque Action Jumelée cédée, le calcul des plus-values sera le suivant :

- Plus-value relative à l'action UR SE  
La plus-value sera égale à la différence entre le prix de cession alloué à l'action UR SE et le prix de revient fiscal de l'action UR SE.
- Plus-value relative à l'action WFD-UR  
La plus-value sera égale à la différence entre le prix de cession alloué à l'action WFD-UR et le prix de revient fiscal de l'action WFD-UR, lequel sera réputé être égal à zéro euro.

### 2.2. Comment allouer le prix de cession de l'Action Jumelée entre l'action UR SE et l'action WFD-UR ?

Lors la cession, le prix de cession pourra être réparti entre l'action UR SE et l'action WFD-UR sur la base du rapport entre les capitaux propres respectivement attribuables à UR SE et WFD-UR selon les derniers états financiers publiés à la date de la cession.

Cette méthode d'allocation possible a été confirmée par l'administration fiscale<sup>2</sup>. Le premier ratio d'allocation est le suivant :

- Prix de cession alloué à l'action UR SE  
**93,235%** du prix de cession de l'Action Jumelée
- Prix de cession alloué à l'action WFD-UR  
**6,765%** du prix de cession de l'Action Jumelée

Ce ratio d'allocation sera mis à jour après chaque publication des comptes semestriels et annuels du groupe. En conséquence, le prochain ratio d'allocation sera communiqué après la publication des comptes au 30 juin 2018.

### 2.3. Quel est le prix de revient fiscal de votre action UR SE et de votre action WFD-UR ?

Le prix de revient fiscal de votre action UR SE est inchangé et reste donc égal à son prix de revient fiscal avant l'Opération (en général égal à son coût d'acquisition).

Le prix de revient fiscal de l'action WFD-UR qui vous a été attribuée dans le cadre de l'Opération est nul, c'est-à-dire égal à zéro euro.

---

<sup>2</sup> Lettre de la Direction de la Législation Fiscale en date du 14 mai 2018

## 2.4. Quel est le traitement fiscal applicable à votre cession de l'Action Jumelée ?

### 2.4.1. Si vous n'avez pas opté pour l'imposition selon barème de l'impôt sur le revenu

Les plus-values, qu'elles soient relatives à l'action UR SE ou à l'action WFD-UR, seront soumises à l'impôt sur le revenu selon le prélèvement forfaitaire (12,8 %) et à des contributions sociales (à un taux cumulé de 17,2 %).

### 2.4.2. Si vous avez opté pour l'imposition selon le barème de l'impôt sur le revenu

Les plus-values, après application le cas échéant des abattements (cf. ci-dessous), qu'elles soient relatives à l'action UR SE ou à l'action WFD-UR, seront soumises à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et à des contributions sociales (à un taux cumulé de 17,2 %).

Les plus-values relatives à l'action WFD-UR ne pourront pas bénéficier d'un abattement pour durée de détention.

Les plus-values relatives à l'action UR SE pourront bénéficier du mécanisme de l'abattement pour durée de détention à condition<sup>3</sup> que vous l'ayez acquise avant le 1er janvier 2018. L'abattement du gain net relatif à l'action UR SE sera de 50 % si, au jour de la cession de l'Action Jumelée, vous déteniez l'action UR SE depuis au moins deux ans et moins de huit ans ou de 65 % si vous déteniez l'action UR SE depuis au moins huit ans.

---

<sup>3</sup> Toutes autres conditions d'application de ces abattements devant être remplies par ailleurs.

### 3. Vous avez acquis des Actions Jumelées après l'Opération : comment seront calculées vos plus-values sur les Actions Jumelées ?

Pour les besoins du calcul des plus-values que vous réaliserez lorsque vous céderez vos Actions Jumelées, vous devrez traiter distinctement la plus-value relative à l'action UR SE et celle relative à l'action WFD-UR.

#### 3.1. Comment calculer la plus-value ?

Pour chaque Action Jumelée cédée, le calcul de la plus-value sera le suivant :

- Plus-value relative à l'action UR SE  
La plus-value sera égale à la différence entre le prix de cession alloué à l'action UR SE et le prix de revient fiscal de l'action UR SE.
- Plus-value relative à l'action WFD-UR  
La plus-value sera égale à la différence entre le prix de cession alloué à l'action WFD-UR et le prix de revient fiscal de l'action WFD-UR.

#### 3.2. Comment allouer le prix de cession de l'Action Jumelée entre l'action UR SE et l'action WFD-UR ?

Lors la cession, le prix de cession pourra être réparti entre l'action UR SE et l'action WFD-UR sur la base du rapport entre les capitaux propres respectivement attribuables à UR SE et WFD-UR selon les derniers états financiers publiés à la date de la cession.

Cette méthode d'allocation possible a été confirmée par l'administration fiscale<sup>4</sup>. Le premier ratio d'allocation est le suivant :

- Prix de cession alloué à l'action UR SE  
**93,235%** du prix de cession de l'Action Jumelée
- Prix de cession alloué à l'action WFD-UR  
**6,765%** du prix de cession de l'Action Jumelée

Ce ratio d'allocation sera mis à jour après chaque publication des comptes semestriels et annuels du groupe. En conséquence, le prochain ratio d'allocation sera communiqué après la publication des comptes au 30 juin 2018.

#### 3.3. Quel est le prix de revient fiscal de votre action UR SE et de votre action WFD-UR ?

Le prix d'acquisition de votre Action Jumelée peut être réparti entre l'action UR SE et l'action WFD-UR sur la base du rapport entre les capitaux propres respectivement attribuables à UR SE et WFD-UR selon les derniers états financiers publiés à la date d'acquisition de votre Action Jumelée.

---

<sup>4</sup> Lettre de la Direction de la Législation Fiscale en date du 14 mai 2018

Pour une Action Jumelée acquise depuis le 7 juin 2018, le prix d'acquisition sera réparti entre l'action UR SE et l'action WFD-UR selon la méthode suivante :

- Prix d'acquisition alloué à l'action UR SE  
**93,235%** du prix d'acquisition de l'Action Jumelée
- Prix d'acquisition alloué à l'action WFD-UR  
**6,765%** du prix d'acquisition de l'Action Jumelée

Cette répartition possible du prix d'acquisition sur la base des capitaux propres de chacune des deux sociétés a été confirmée par l'administration fiscale française dans un courrier en date du 14 mai 2018<sup>5</sup>. Ce ratio d'allocation sera mis à jour après chaque publication des comptes semestriels et annuels du groupe. En conséquence, le prochain ratio d'allocation sera communiqué après la publication des comptes au 30 juin 2018 d'UR SE et de WFD-UR.

### 3.4. Quel est le traitement fiscal applicable à votre cession de l'Action Jumelée ?

#### 3.4.1. Si vous n'avez pas opté pour l'imposition selon barème de l'impôt sur le revenu

Les plus-values, qu'elles soient relatives à l'action UR SE ou à l'action WFD-UR, seront soumises à l'impôt sur le revenu selon le prélèvement forfaitaire (12,8 %) et à des contributions sociales (à un taux cumulé de 17,2 %).

#### 3.4.2. Si vous avez opté pour l'imposition selon le barème de l'impôt sur le revenu

Les plus-values, qu'elles soient relatives à l'action UR SE ou à l'action WFD-UR, seront soumises à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et à des contributions sociales (à un taux cumulé de 17,2 %).

Les plus-values relatives à l'action UR SE et WFD-UR ne pourront pas bénéficier d'un abattement pour durée de détention.

#### 3.4.3. Quelles sont les conséquences pratiques du traitement distinct des plus-values relatives à l'action UR SE et celle relative à l'action WFD-UR ?

À ce jour, le traitement fiscal des plus-values relatives aux actions UR SE et aux actions WFD-UR est identique. En conséquence, la méthode que nous vous indiquons ci-dessus devrait aboutir au même résultat que si vous aviez calculé votre plus-values sur l'Action Jumelée en retranchant du prix de cession de l'Action Jumelée le prix d'acquisition de l'Action Jumelée.

---

<sup>5</sup> Lettre de la Direction de la Législation Fiscale en date du 14 mai 2018