

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE

Société européenne à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 691 964 200 €
Siège social : 7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris
682 024 096 RCS Paris

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU DIRECTOIRE SUR L'UTILISATION DE LA DELEGATION DE COMPETENCE DONNEE PAR LA DIX-NEUVIEME RESOLUTION DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 MAI 2019 (article R. 225-116 du Code de commerce)

Chers actionnaires,

Par décision en date du 12 février 2020, sur recommandation du Comité des Rémunérations, le Conseil de Surveillance a autorisé le Directoire à utiliser la délégation de compétence visée à la dix-neuvième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2019.

En application de cette résolution, les actionnaires ont autorisé le Directoire à procéder à une augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec un montant nominal maximal de 2 millions d'euros, par l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, et dont la souscription sera réservée aux adhérents du plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Au cours de sa réunion du 24 avril 2020, le Directoire a décidé d'utiliser cette délégation et d'ouvrir une première tranche d'augmentation de capital réservée aux adhérents du plan d'épargne entreprise URW, à savoir d'Unibail-Rodamco-Westfield SE, de l'UES Unibail et de l'UES Viparis (ci-après, la « Décision du Directoire »). Le Directoire a fixé le montant nominal maximal global de l'augmentation de capital pouvant être porté à 0,07 % du capital totalement dilué, soit un maximum de 100 000 actions. Il est précisé que le montant nominal maximal de cette augmentation de capital sera imputé sur le montant du plafond global fixé par les quinzième et seizième résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2019.

L'augmentation de capital effectuée par l'émission de nouvelles actions se fera au bénéfice de tous les adhérents du plan d'épargne entreprise URW en France via le fonds commun de placement URW Relais 2020, qui sera fusionné dans le « Fonds URW », fonds commun de placement d'Unibail-Rodamco-Westfield agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

La période de souscription a été fixée du 5 mai 2020 au 15 mai 2020 inclus.

Le prix de souscription d'une Action Jumelée a été fixé à 43,94 € (incluant 41,20 € pour la part Unibail-Rodamco-Westfield SE et 2,74 € pour part la WFD Unibail-Rodamco N.V.), correspondant à la moyenne des cours d'ouverture de l'Action Jumelée lors des 20 séances de bourse précédant la Décision du Directoire, soit le 24 avril 2020, incluant une décote de 20% (ou 54,92 € avant la décote de 20%).

La répartition du prix de souscription entre la part Unibail-Rodamco-Westfield SE et la part WFD Unibail-Rodamco N.V. a été déterminée en appliquant le ratio de répartition publié par le Groupe. Pour la part de l'action URW SE dans l'Action Jumelée, le dernier ratio de répartition publié est 93,771 %.

Les nouvelles Actions Jumelées émises donneront droit aux dividendes distribués à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2020. A leur émission, elles seront cotées et admises à la négociation sur le marché Euronext Paris et Amsterdam et seront soumises à toutes les dispositions statutaires en vigueur.

Le calcul de la dilution, précisé ci-après, a été effectué sur la base des comptes sociaux établis au 31 décembre 2019. Le montant des capitaux propres de la Société au 31 décembre 2019 s'élevait à 15 192 369 882 €.

Pour votre information, un rapport complémentaire des Commissaires aux comptes vous sera également présenté indiquant que ces derniers ont vérifié la conformité des décisions prises par le Directoire au regard de la délégation donnée au Directoire par la dernière Assemblée Générale Mixte.

I. Impact de l'augmentation de capital sur la situation d'un actionnaire détenant 1% du capital

<u>Impact de l'augmentation de capital sur la situation d'un actionnaire détenant 1% du capital social</u>				
	Détention d'un actionnaire (base non diluée)	Détention d'un actionnaire (base diluée)	Nombre total d'actions (base non diluée)*	Nombre total d'actions (base diluée)**
Avant l'émission d'actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	1,00%	1,00%	138 378 605	138 577 341
Après l'émission d'actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés (soit un maximum de 100 000 actions)	0,999%	0,998%	138 478 605	138 677 341

*Nombre d'actions au 31 décembre 2019.

** Nombre d'actions au 31 décembre 2019 sur la base du calcul de l'Actif Net Réévalué.

II. Impact de l'augmentation de capital sur la situation des actionnaires et des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital (capitaux propres par action)

Au 31 décembre 2019	Capitaux propres net	Nombre d'actions	Capitaux propres par actions (€)
Avant l'émission d'actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	15 192 369 882	138 378 605	109,79
Augmentation de capital réservée aux salariés	4 120 298	100 000	41,20
Après l'émission d'actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	15 196 490 180	138 478 605	109,74
Augmentation de capital relative aux valeurs mobilières donnant accès au capital social (Stock-Options, Actions de Performance, ORA)*	0	198 736	0
Après les effets de la dilution	15 196 490 180	138 677 341	109,58

* Ces calculs n'incluent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2014 et en avril 2015 et les stock-options qui ne sont pas exerçables au 31 décembre 2019.

III. Impact théorique de l'augmentation de capital sur la valorisation boursière des actions

A. Impact théorique de l'augmentation de capital totale sur la valorisation boursière des Actions Jumelées basé sur la moyenne de cette valeur lors des 20 séances de bourse précédentes

	Base non diluée	Base diluée*
Prix théorique avant l'émission d'actions issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	54,92 €	54,84 €
Prix théorique après l'émission d'actions issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	54,91 €	54,83 €

* Ces calculs n'incluent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2014 et en avril 2015 et les stock-options qui ne sont pas exerçables au 31 décembre 2019.

B. Impact théorique de l'augmentation de capital d'Unibail-Rodamco-Westfield SE sur la valorisation boursière des actions Unibail-Rodamco-Westfield SE basé sur la moyenne de cette valeur lors des 20 séances de bourse précédentes en application du ratio de répartition

	Base non diluée	Base diluée*
Prix théorique avant l'émission d'actions issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	51,50 €	51,43 €
Prix théorique après l'émission d'actions issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	51,49 €	51,42 €

* Ces calculs n'incluent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2014 et en avril 2015 et les stock-options qui ne sont pas exerçables au 31 décembre 2019.

Le Directoire