



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

10 NOVEMBRE 2020



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Clause de non-responsabilité

A NE PAS DIFFUSER, PUBLIER OU DISTRIBUER, EN TOUT OU EN PARTIE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, DANS, VERS OU DEPUIS UNE JURIDICTION OÙ UNE TELLE ACTION CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DE LA LOI OU DE LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR. LES INVESTISSEURS NE DOIVENT ACCEPTER AUCUNE OFFRE NI ACQUÉRIR AUCUNE DES ACTIONS OU AUTRES VALEURS MOBILIÈRES MENTIONNÉES DANS CETTE PRÉSENTATION SUR LA BASE DES INFORMATIONS QU'ELLE CONTIENT.

Unibail-Rodamco-Westfield S.E., Société Européenne à Directoire et Conseil de surveillance de droit français, et Unibail-Rodamco-Westfield N.V., une Naamloze Vennootschap de droit néerlandais (ensemble "Unibail-Rodamco-Westfield" ou "URW") sont une société d'investissement immobilier cotée. Les actions jumelées Unibail-Rodamco-Westfield sont cotées sur Euronext Amsterdam et Euronext Paris. La valeur de votre investissement peut fluctuer. Les performances passées ne préjugent en rien des résultats futurs.

Les informations contenues dans cette présentation (la "Présentation") ont été incluses de bonne foi, mais sont uniquement destinées à des fins d'information générale. Toutes les précautions raisonnables ont été prises pour s'assurer que les informations contenues dans cette Présentation ne sont pas fausses ou trompeuses. Elles ne doivent pas être utilisées à des fins spécifiques et aucune déclaration ou garantie n'est donnée quant à leur exactitude ou leur exhaustivité.

Certaines des déclarations figurant dans cette Présentation constituent des projections, estimations et autres données à caractère prévisionnel. Ces déclarations sont basées sur les opinions et les hypothèses actuelles de la direction et sont sujettes à des risques et incertitudes connus et inconnus. Les résultats, la performance ou les événements réels peuvent significativement différer de ceux indiqués dans ces déclarations en raison, entre autres, (i) des conditions économiques générales, en particulier des conditions économiques dans les principaux marchés d'Unibail-Rodamco-Westfield, (ii) de la performance des marchés financiers, (iii) des niveaux des taux d'intérêt, (iv) des taux de change, (v) des modifications apportées aux lois et règlements, et (vi) des changements dans les politiques des gouvernements et/ou des autorités réglementaires. Unibail-Rodamco-Westfield n'assume aucune obligation de mettre à jour les informations à caractère prévisionnel contenues dans ce document. Les opinions exprimées dans cette Présentation sont sujettes à modification sans préavis. La Présentation ne doit pas être considérée par les destinataires comme un substitut à l'exercice de leur propre jugement. Les investisseurs devraient solliciter des conseils financiers quant à la pertinence d'investir dans des valeurs mobilières ou des stratégies d'investissement examinés ou recommandés dans cette Présentation et devraient comprendre que les énoncés relatifs aux perspectives pourraient ne pas se réaliser. Cette Présentation ne constitue ni une offre de valeurs mobilières ni une sollicitation d'achat ou de souscription de valeurs mobilières que ce soit aux États-Unis ou dans tout autre pays où une telle offre ou sollicitation est limitée par les lois ou réglementations en vigueur.

Ni Unibail-Rodamco-Westfield, ni ses filiales, ni leurs dirigeants ou employés ne peuvent être tenus responsables de toute perte, de tout dommage ou de tout frais qui peuvent résulter de l'accès à cette Présentation ou de son utilisation, y compris, sans limitation, toute perte de profit ou toute perte indirecte, fortuite ou consécutive.

Clause de non-responsabilité

Cette Présentation n'est pas un prospectus au sens du règlement (UE) 2017/1129 (le "Règlement Prospectus"). Toute offre au public de valeurs mobilières sera faite au moyen d'un prospectus ou d'un autre document d'offre qui pourra être obtenu auprès d'URW au début de la période de souscription de l'offre et qui contiendra des informations détaillées sur URW et sa gestion, ainsi que sur les facteurs de risque importants et les états financiers d'URW. Toute décision d'achat de valeurs mobilières dans le cadre d'une offre doit être prise uniquement sur la base des informations qui doivent figurer dans un tel prospectus ou autre document d'offre qui seraient fournis par URW en lien avec toute offre proposée. URW se réserve le droit, sans donner de motif, à tout moment et à tout égard, de modifier ou de mettre fin à toute transaction proposée et décrite dans cette Présentation.

Cette Présentation s'adresse uniquement aux personnes qui sont des "investisseurs qualifiés" tels que définis dans le Règlement Prospectus qui (i) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements (en étant des « *investment professionals* » relevant de l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* tel que modifié (le "*Financial Promotion Order*")), (ii) sont des personnes entrant dans le champ d'application de l'article 49(2)(a) à (d) ("*high net worth companies, unincorporated associations*", etc.) du *Financial Promotion Order*, ou (iii) sont des personnes à qui une invitation ou une incitation à participer à une activité d'investissement (au sens de la section 21 du *Financial Services and Markets Act 2000* (tel que modifié, le "FSMA")) dans le cadre de l'offre de valeurs mobilières envisagée dans cette Présentation pourrait être légalement adressée, toutes ces personnes étant désignées ensemble comme les « Personnes Habilitées ». Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur cette Présentation et les informations qu'elle contient.

Dans tout État membre de l'Espace Économique Européen ("EEE"), cette Présentation n'est pas adressée et n'est pas destinée à un investisseur de détail (*retail investor*) dans l'EEE ou au Royaume-Uni. Pour les besoins des présentes, l'expression "investisseur de détail" désigne une personne qui remplit un (ou plusieurs) des critères suivants : (i) être un client de détail au sens de l'article 4(1), point (11) de la directive 2014/65/UE (telle que modifiée, "MiFID II") ; ou (ii) être un client au sens de la directive (UE) 2016/97, lorsque ce client ne serait pas qualifié de client professionnel tel que défini à l'article 4(1), point (10) de MiFID II ; ou (iii) ne pas être un investisseur qualifié au sens du Règlement Prospectus.

Cette Présentation ne constitue pas une offre ni une sollicitation d'achat, de vente ou de souscrire des valeurs mobilières d'URW aux États-Unis. Les valeurs mobilières ne pourront être offertes, souscrites ou vendues aux États-Unis en l'absence d'un enregistrement au titre du *U.S. Securities Act of 1933*, tel que modifié (le "Securities Act"), sauf en application d'un régime d'exemption ou dans le cadre d'une opération non soumise à une obligation d'enregistrement au titre du Securities Act. Les valeurs mobilières d'URW n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens du Securities Act, et URW n'a pas l'intention de procéder à une offre au public aux États-Unis.

Cette Présentation ne constitue pas un *disclosure document* en vertu de la Part 6D.2 du *Corporations Act 2001* du Commonwealth d'Australie.

La diffusion de cette Présentation dans certains pays peut être interdite en vertu du droit applicable. La Présentation ne peut être publiée, transmise ou distribuée, directement ou indirectement, et ne constitue pas une offre de valeurs mobilières, aux États-Unis (y compris dans les territoires et dépendances et dans tout État des États-Unis) ou au Japon.

En assistant à cette Présentation (que ce soit en personne, par téléphone ou par tout autre moyen), vous acceptez d'être lié par les limitations susmentionnées. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière.



Renforcer la structure du capital d'URW, un pilier du plan stratégique "RESET"

A DATE	AUJOURD'HUI	DEMAIN
Le Groupe a atteint ses objectifs stratégiques et d'allocation du capital	Forte réactivité pour limiter l'impact de la crise de la COVID-19	Des actions décisives doivent être mises en œuvre



Plan "RESET" de plus de 9 Mds€

- > 3,5 Mds€ d'augmentation de capital
- > 1 Md€ de réduction du dividende en numéraire sur deux ans
- > 800 M€ de réduction des investissements
- > 4 Mds€ de cessions d'actifs⁽¹⁾ d'ici fin 2021
- > Maintien d'une notation élevée "investment grade" (A- / Baa1)⁽²⁾

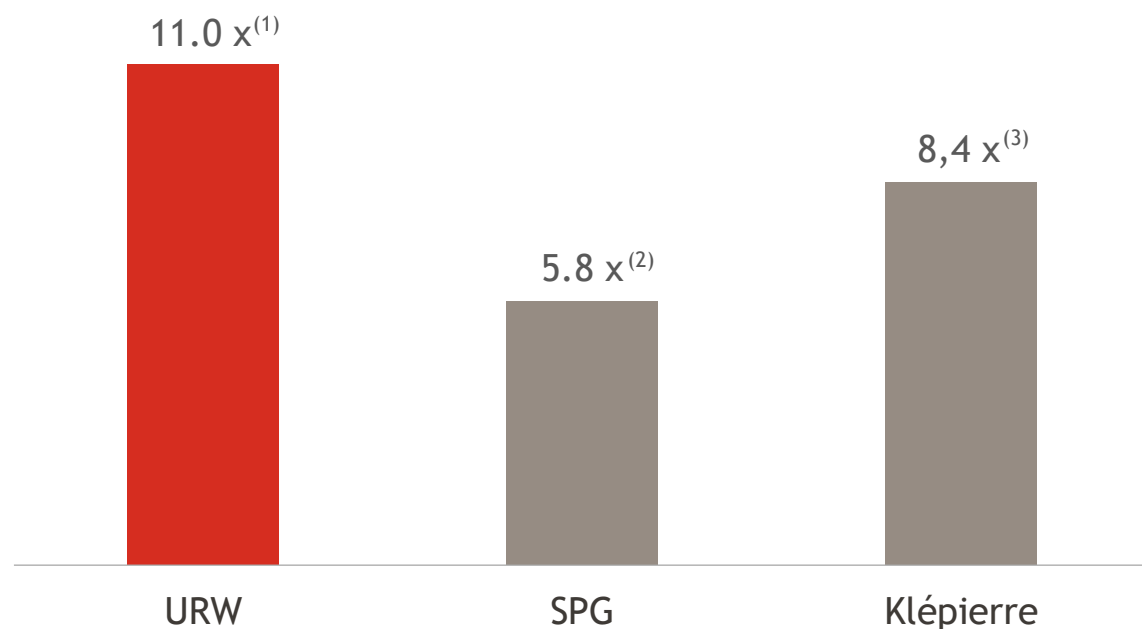
Renforcer le bilan du Groupe pour déployer la stratégie de long-terme d'URW

(1) Selon l'annonce faite lors des résultats financiers du premier semestre 2020
(2) Notation des agences de crédit: A- (nég) / Baa1 (stable). Auparavant A- (nég) / A3 (nég)

La structure du capital d'URW est trop tendue dans un environnement aussi volatil

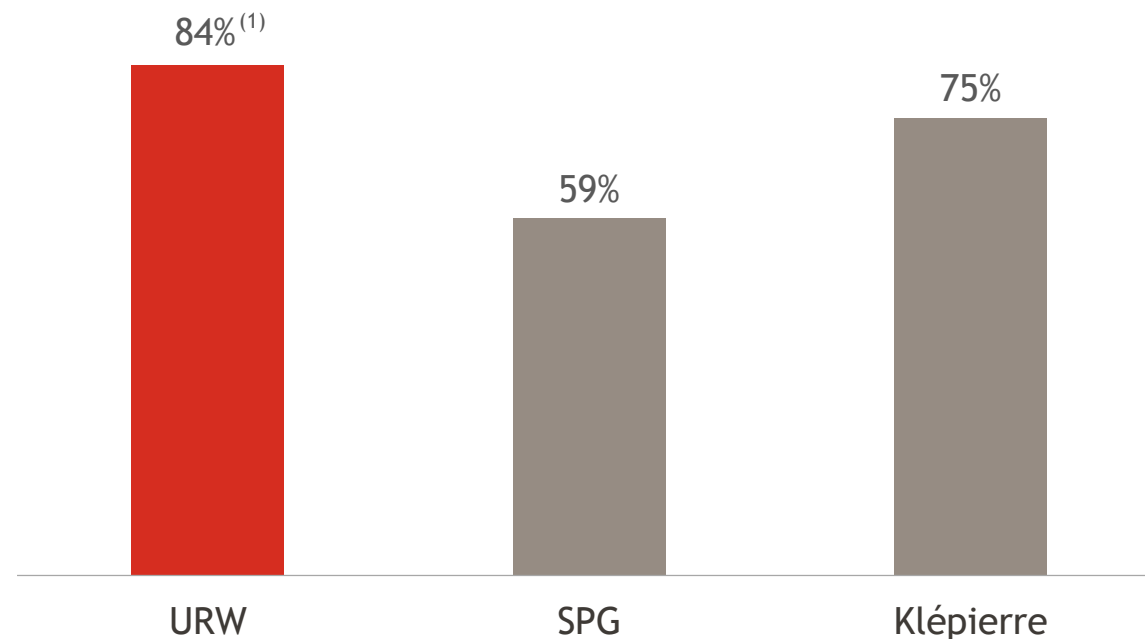
Le ratio Dette Nette / EBITDA est nettement supérieur aux principaux concurrents...

Dette Nette / EBITDA 12M (à juin 2020)



...ainsi que le ratio Dette Nette / Valeur d'Entreprise

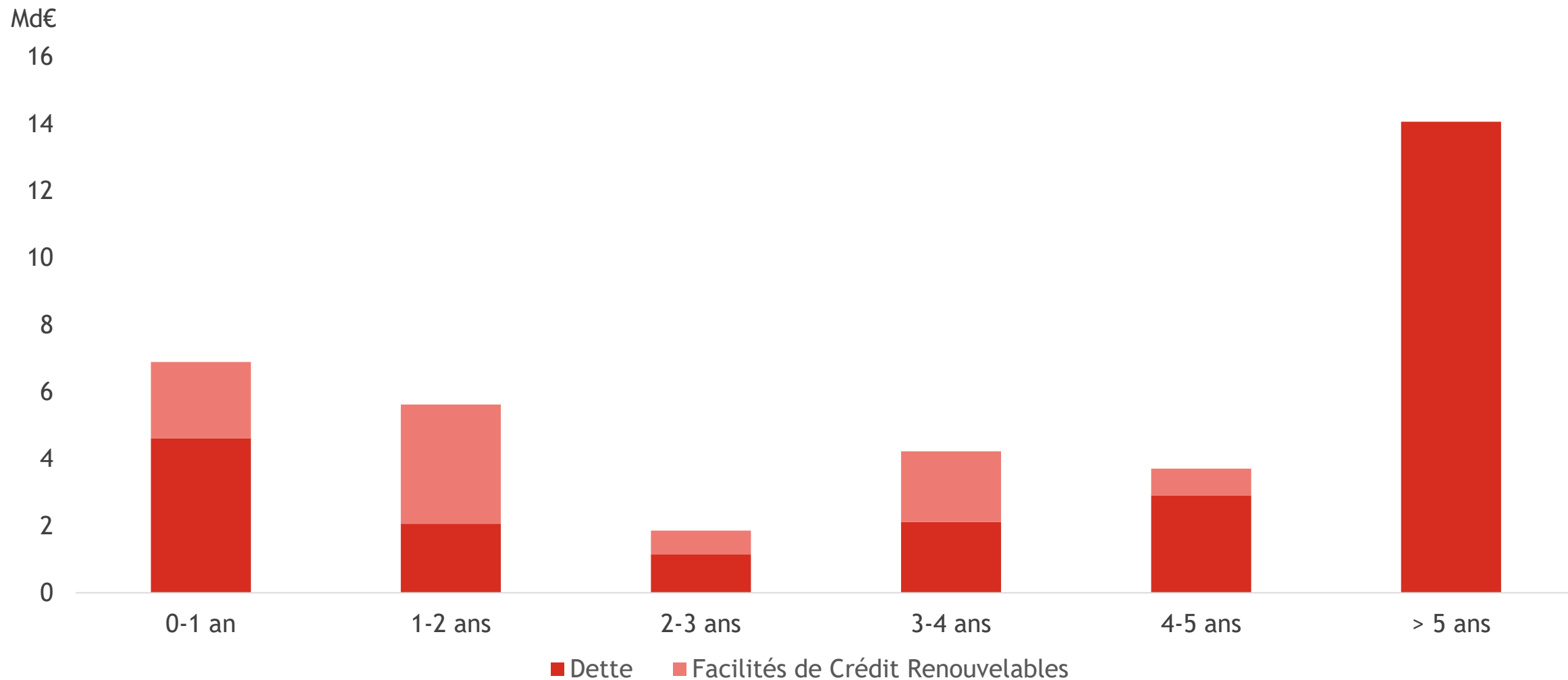
Dette Nette (à juin 2020) / Valeur d'Entreprise



Source: Capital IQ, information publique des entreprises au 30 juin 2020 pour comparaison. Données de marché au 28 octobre 2020

- (1) Base IFRS
- (2) Dette Nette par rapport au Résultat net d'exploitation
- (3) Selon publication

Besoins de refinancement de la dette et de renouvellement des lignes bancaires



NB: Profil de la dette de URW au 30 septembre 2020. Sur la base IFRS. Exclu du graphique : 1 250 M€ d'hybride NC 2023 et 750 M€ d'hybride NC 2026 traités comme des capitaux propres en vertu de l'IFRS et lignes de crédit non tirées

Une accélération de la reprise en septembre...

Une reprise encourageante de la fréquentation

- › Tous les centres en Europe étaient ouverts au 15 juin et tous les centres aux Etats-Unis au 8 octobre
- › Fréquentation en août/septembre en Europe à ~75% des niveaux de 2019

Bonne progression des négociations avec les enseignes⁽¹⁾

- › Négociations avec les enseignes : 72% d'accords trouvés
- › Prévission de 250 à 290 M€ d'allègements de loyers liés à la crise du COVID-19

Progression du recouvrement des loyers⁽¹⁾

- › Recouvrement des loyers pour le T2 : 52% (38% au 24 juillet)
 - › **58%** en Europe Continentale, **56%** au Royaume-Uni, **40%** aux Etats-Unis
- › Recouvrement des loyers pour le T3 : 79%
 - › **91%** en Europe Continentale, **65%** au Royaume-Uni, **63%** aux Etats-Unis

(1) Pour les centres commerciaux, au 27 octobre 2020

... mais dans un environnement très incertain

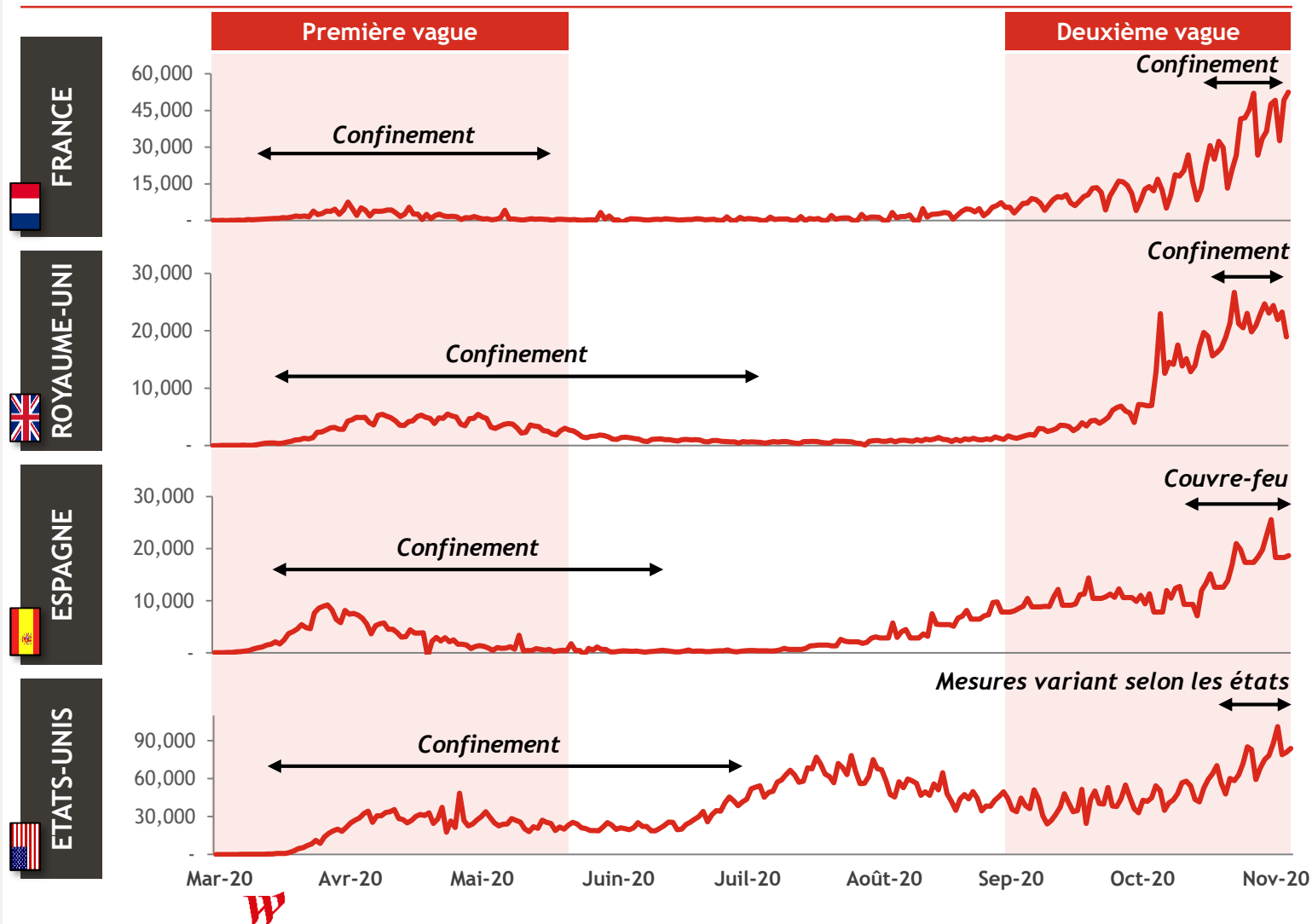
Dégradation rapide de la situation liée à la COVID-19 en Europe et aux États-Unis

Renforcement des restrictions, couvre-feux et confinements à nouveau appliqués



De nouvelles vagues pourraient freiner les dépenses de consommation et les perspectives des commerçants en Europe et aux États-Unis pour les 6 à 12 prochains mois

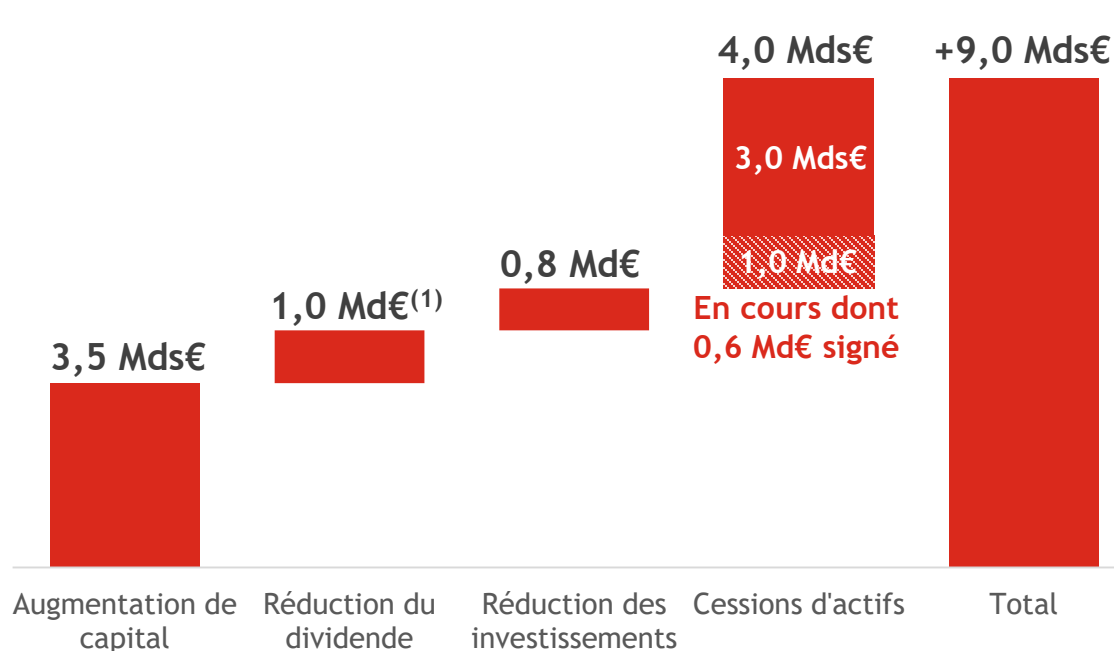
COVID-19 - Evolution quotidienne du nombre de cas recensés



Source : Centre européen de prévention et de contrôle des maladies au 3 novembre 2020

RESET : renforcer la solidité financière d'URW

Un plan de désendettement



Maintenir une notation de crédit élevée
"Investment grade"



Assurer un accès continu au marché du crédit et un coût de la dette réduit

➤ Notation de crédit : A- / Baa1⁽²⁾

➤ Ratio d'endettement < 40%⁽³⁾
➤ Dette Nette / EBITDA < 9x⁽⁴⁾ (cible à décembre 2021)

- Fonds utilisés pour le désendettement, le renforcement du bilan et un accroissement de la flexibilité
- Finalisée d'ici fin 2020
- Souscrite à 100% (en volume d'émission)

(1) Dividendes versés en 2021 et 2022, pour les années fiscales 2020 et 2021, respectivement

(2) Notation de crédit A- (nég) / Baa1 (stable)

(3) En IFRS (selon les covenants)

(4) En IFRS. EBITDA courant, calculé d'après le résultat opérationnel courant et d'autres revenus moins les dépenses courantes, excluant la dépréciation



CONCLUSION



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Q&A
QUESTION EN COURS



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

RÉSOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Résolution n° 1

- » Délégation de compétence consentie au Directoire à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription
 - ✓ Non utilisable en période d'offre au public
 - ✓ Montant total maximum de 3,5 milliards d'euros
 - ✓ Délégation donnée pour une période de 6 mois

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Résolution n° 1

- » Délégation de compétence consentie au Directoire à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription
 - ✓ Non utilisable en période d'offre au public
 - ✓ Montant total maximum de 3,5 milliards d'euros
 - ✓ Délégation donnée pour une période de 6 mois

La résolution est rejetée : 61,62%

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Résolution n° 2

- » Délégation de compétence consentie au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société



Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Résolution n° 2

- » Délégation de compétence consentie au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société

La résolution est adoptée : 78,70%

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Résolution n° 3

» Pouvoirs pour les formalités

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Résolution n° 3

» Pouvoirs pour les formalités

La résolution est adoptée : 91,39%

**Résolutions déposées de concert
par Flagship Retail Investment
et Rock Investment**

**Résolutions non agréées par le Directoire et
le Conseil de surveillance de la Société**



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

Résolution A

- » Nomination de M. Léon Bressler en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE



Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

Résolution A

- » Nomination de M. Léon Bressler en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE

La résolution est adoptée : 63,26%

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

Résolution B

- » Nomination de Mme Susana Gallardo en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

Résolution B

- » Nomination de Mme Susana Gallardo en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE

La résolution est adoptée : 59,16%

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

Résolution C

- » Nomination de M. Xavier Niel en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire

Résolution C

- » Nomination de M. Xavier Niel en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE

La résolution est adoptée : 60,99%



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

URW.COM