



unibail-rodamco

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE 2018

OBLIGATION D’INFORMATION

En lisant cette présentation, vous acceptez en outre d’être lié par les restrictions et réserves suivantes :

La présente présentation a été préparée à des fins d’information uniquement. Elle n’a pas pour objet ni ne constitue une offre de vente ni la sollicitation d’une offre pour l’acquisition, la souscription ou une invitation à acquérir ou à souscrire, des titres financiers quels qu’ils soient, une partie des activités ou des actifs décrits aux présentes, ou toute autre participation, ni une sollicitation aux fins de l’obtention d’un vote ou d’une autorisation dans une quelconque juridiction en lien ou non avec l’acquisition de Westfield envisagée (l’ « **Opération** »), et aucune vente, émission ou transfert de titres financiers dans une quelconque juridiction ne sera réalisée en violation du droit applicable. La présente présentation ne doit pas être interprétée par les lecteurs comme une recommandation.

La présente présentation ne constitue ni un prospectus, ni un *product disclosure statement* ni tout autre document d’offre au sens de la Directive 2003/71/EC (telle que modifiée) et des droits français, néerlandais ou australien et ne sera pas déposée auprès de l’Autorité des marchés financiers, de l’autorité néerlandaise pour les marchés financiers ni de la *Securities and Investments Commission* australienne. La présente présentation ne peut être considérée comme contenant toutes les informations nécessaires à un investisseur potentiel ou à actionnaire d’**Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V.** ou de **Westfield** pour évaluer l’Opération ou l’opportunité d’un investissement dans **Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V.** ou **Westfield** ou devant être incluses dans un prospectus ou un *product disclosure statement* préparé conformément aux dispositions de la Directive 2003/71/EC (telle que modifiée) et des droits français, néerlandais ou australien.

La présente présentation et les informations qu’elle contient ne constituent pas une offre de vente de titres financiers aux Etats-Unis ou à des *U.S. persons*. Les titres auxquels il est fait référence dans cette présentation n’ont pas été et ne feront pas l’objet d’un enregistrement en application du *Securities Act* ou de toute autre réglementation boursière américaine, et ne peuvent en aucun cas être offerts ou vendus aux Etats-Unis ou à des *U.S. persons*, ou pour le compte ou au bénéfice de *U.S. persons*, sauf en vertu d’une dérogation ou dans le cadre d’une opération non soumise à une obligation d’enregistrement au titre du *Securities Act*.

En consultant cette présentation, vous acceptez et reconnaissez ce qui précède. Tout manquement à ces restrictions est susceptible de constituer une violation de la réglementation boursière applicable.

Cette présentation ne contient que des informations résumées et ne doit pas être considérée comme exhaustive. Les informations contenues dans cette présentation n’ont pas fait l’objet d’une vérification indépendante. Aucune déclaration n’est faite, aucune garantie ou engagement n’est souscrit, de façon explicite ou implicite, et aucune certitude ne doit être accordée quant à la qualité, la sincérité, l’exactitude et le caractère exhaustif, complet ou précis des informations ou opinions contenues dans cette présentation ou quant au caractère raisonnable des hypothèses retenues ou de toute autre information rendue disponible (par écrit ou oralement) au destinataire, et **Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V.** et **Westfield**, leurs affiliés, administrateurs, dirigeants, conseils, salariés, représentants ou conseillers respectifs, déclinent expressément toute responsabilité fondée, en tout ou partie, sur de telles informations, ou les erreurs et omissions qu’elles contiennent.

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Cette présentation contient des déclarations prospectives relatives à **Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V.** et **Westfield** et le rapprochement de leurs activités, la gestion de leurs stratégies commerciales, l’expansion et la croissance de leurs activités, des évènements futurs, des tendances ou objectifs et perspectives, qui ne se fondent pas sur des faits historiques mais sur des anticipations, elles-mêmes issues des estimations et opinions de la direction et impliquant des risques, des évènements imprévisibles et des incertitudes, connus ou non, qui pourraient aboutir à des résultats, performances ou événements significativement différents de ceux exprimés, explicitement ou implicitement, dans ces déclarations.

Ces déclarations ou informations sont susceptibles de porter sur des objectifs, intentions ou anticipations relatives à des tendances, plans, évènements, résultats d’opérations ou situation financière futurs, ou comprendre d’autres informations relatives à **Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V.** et **Westfield** et leurs activités combinées, fondées sur les opinions actuelles de la direction ainsi que sur des hypothèses établies à partir de l’information actuellement à la disposition des dirigeants.

Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V. et **Westfield**, leurs affiliés, administrateurs, conseils, salariés et représentants respectifs déclinent expressément toute responsabilité au titre de ces déclarations prospectives.

Ces déclarations prospectives sont généralement identifiées par les termes « anticiper », « croire », « planifier », « pouvoir », « estimer », « attendre », « prévoir », « directives, » « à l’intention de », « souhaite », « possible », « potentiel », « prédire », « projeter » et d’autres termes, expressions ou locutions semblables. Un grand nombre de ces risques et incertitudes est soumis à des facteurs échappant au contrôle d’**Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V.** ou de **Westfield**. En conséquence, les investisseurs et porteurs de titres ne devraient pas placer une confiance excessive dans ces déclarations.

Les facteurs qui pourraient impliquer que les résultats et développements attendus diffèrent significativement de ceux reflétés dans ces déclarations prospectives comprennent, sans que cela soit limitatif : les incertitudes notamment de nature économique, financière, concurrentielle, fiscale ou concernant la réglementation environnementale ; la capacité à obtenir l’autorisation de réaliser l’Opération de la part des actionnaires ; l’impossibilité de satisfaire à certaines autres conditions à la réalisation de l’Opération selon les termes et le calendrier prévus ; l’éventualité que l’Opération ne se réalise pas dans le calendrier prévu ou qu’elle ne se réalise pas ; le risque que les nouvelles activités ou entités ne s’intègrent pas avec succès ou que les entités combinées ne réalisent pas les économies et les synergies escomptées ; la capacité d’**Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V.** ou de **Westfield** à mettre en œuvre avec succès et mener à terme ses plans et sa stratégie et à atteindre ses objectifs ; les résultats obtenus par **Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V.** ou **Westfield** (et leurs entités combinées) à l’issue de ces plans et de cette stratégie, inférieurs aux anticipations ; et les facteurs de risques décrits par **Unibail-Rodamco** dans son **document de référence** déposés auprès de l’Autorité des marchés financiers, qui peuvent également être consultés en anglais sur le site internet d’Unibail-Rodamco (www.unibail-rodamco.com) et par **Unibail-Rodamco et WFD Unibail-Rodamco N.V.** dans leur Prospectus. La liste des facteurs qui précèdent n’est pas exhaustive.

Les déclarations prospectives ne valent qu’à la date à laquelle elles sont données. **Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V. et Westfield** déclinent toute obligation de mettre à jour les informations publiques ou déclarations prospectives figurant dans cette présentation pour refléter de nouveaux éléments, des évènements, circonstances ou d’autres raisons postérieurs à la date de cette présentation, sauf si cette mise à jour est requise par la réglementation en vigueur. Toute opinion exprimée dans cette présentation est susceptible d’être modifiée sans préavis. **Unibail-Rodamco, WFD Unibail-Rodamco N.V. et Westfield** ne sont nullement tenus de corriger les inexactitudes ou omissions dans les présentes. Toutes déclarations ou autres informations concernant ou ayant trait aux bénéfices, à l’actif net, à l’effet relatif ou aux synergies consécutifs à l’Opération sont faites sous la responsabilité d’**Unibail-Rodamco** sur la base des informations fournies par Westfield lors de *due diligence*. **Westfield** ne saurait être tenue responsable et décline toute responsabilité à propos de ces déclarations ou autres informations.

Cette présentation contient des informations sur des opérations particulières devant être considérées comme des projets, soumises à certaines autorisations et à d’autres conditions.

La distribution de cette présentation peut être soumise à des restrictions légales ou réglementaires dans certaines juridictions. Toute personne entrant en possession de cette présentation doit s’informer et se conformer à de telles restrictions.

Il est fortement conseillé aux investisseurs de lire, dès qu’ils sont disponibles, le cas échéant, les documents d’information relatifs à l’Opération, ceux-ci contenant des informations importantes

Ce document ne constitue pas un prospectus. Tout investisseur devrait prendre sa décision d’investir, seulement sur la base des informations contenues dans le Prospectus (tel que complété, le cas échéant, par tout supplément) approuvé par l’Autorité des marchés financiers (AMF) et l’Autoriteit Financiële Markten (AFM) néerlandaise et mis à la disposition du public en France et aux Pays-Bas dans le cadre de l’admission aux négociations des Actions Jumelées sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam. Des exemplaires du Prospectus (tel que complété, le cas échéant, par tout supplément) sont disponibles sans frais auprès d’Unibail-Rodamco au 7 place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris, France et peuvent être téléchargés depuis le site Internet d’Unibail-Rodamco (www.unibail-rodamco.com) ; ainsi que sur le site Internet de WFD Unibail-Rodamco N.V. (www.wfd-unibail-rodamco-nv.com), et sur le site Internet de l’AMF (www.amf-france.org) et le site Internet de l’AFM (www.afm.nl).

UNE ANNÉE EN TOUT POINT EXCEPTIONNELLE

UNE ANNÉE EN TOUT POINT EXCEPTIONNELLE

**Livraison de projets
de développement⁽¹⁾⁽²⁾**



930 M€
172 400 m²

Cessions⁽³⁾



710 M€

Acquisitions⁽⁴⁾



364 M€

**Annonce de l'acquisition
de Westfield**



pour former
**le premier créateur
et opérateur global
de centres de shopping
de destination**



(1) Le coût total d'investissement (CTI) est égal à la somme : (i) de toutes les dépenses capitalisées à compter du début du projet, ce qui inclut : l'achat du terrain, les coûts de construction, les coûts d'études, les honoraires techniques, les participations du bailleur aux travaux des locataires, les honoraires et autres coûts liés à la commercialisation, les indemnités d'éviction, et les coûts de vacance pour les rénovations et les redéveloppements ; (ii) les aménagements de loyers et les dépenses marketing liées à l'ouverture. Cela n'inclut pas les intérêts financiers capitalisés et les coûts internes capitalisés

(2) Surface GLA : Gross Lettable Area

(3) Prix net vendeur (PNV) : prix total d'acquisition payé par l'acquéreur diminué de l'ensemble des droits de mutation et frais de transaction

(4) Prix total d'acquisition (PTA) : le montant total qu'un acquéreur doit verser pour acquérir un actif ou une société. Le PTA inclut le prix net conclu entre le vendeur et l'acquéreur augmenté des droits de mutation et frais d'acquisition. Il comprend le prix des actions et les coûts de transaction pour Polygone Riviera et Metropole Zličín

RÉSULTATS FINANCIERS

RÉSULTATS 2017

En M€	2017	2016	Croissance	Croissance à périmètre constant ⁽¹⁾
Centres commerciaux	1 346	1 273	+5,8%	+4,3%
Bureaux	141	153	-8,1%	+13,5%
Congrès & Expositions	95	103	-6,9%	-6,9%
Loyers nets	1 583	1 529	+3,5%	+4,2%

Résultat Net Récurrent (Part du Groupe)	1 202	1 114	+7,9%
RNRPA ⁽²⁾	12,05	11,24	+7,2%

Données par action (en €)	31 déc. 2017	31 déc. 2016	Croissance
ANR de continuation ⁽³⁾	219,20	201,50	+8,8%
ANR EPRA triple net ⁽⁴⁾	200,50	183,70	+9,1%
ANR EPRA	211,00	195,60	+7,9%

(1) Croissance des loyers nets à périmètre constant hors acquisitions, cessions, transferts vers ou en provenance des actifs en développement (extensions, nouveaux actifs ou rénovation d'un actif dont les travaux entraînent un arrêt de l'exploitation), tout autre changement donnant lieu à des évolutions de surfaces et d'écarts de change entre les périodes analysées

(2) Nombre d'actions moyen utilisé pour le calcul du RNRPA : 99 752 597 pour 2017 et 99 160 738 pour 2016

(3) L'ANR de continuation correspond aux capitaux propres nécessaires pour reconstituer le portefeuille du Groupe en prenant en compte sa structure financière actuelle – sur la base d'un nombre totalement dilué de 99 910 659 actions au 31 décembre 2017, en tenant compte des ORA et ORNANE en circulation et des stock options en jeu au 31 décembre 2017 (contre 100 535 706 au 31 décembre 2016)

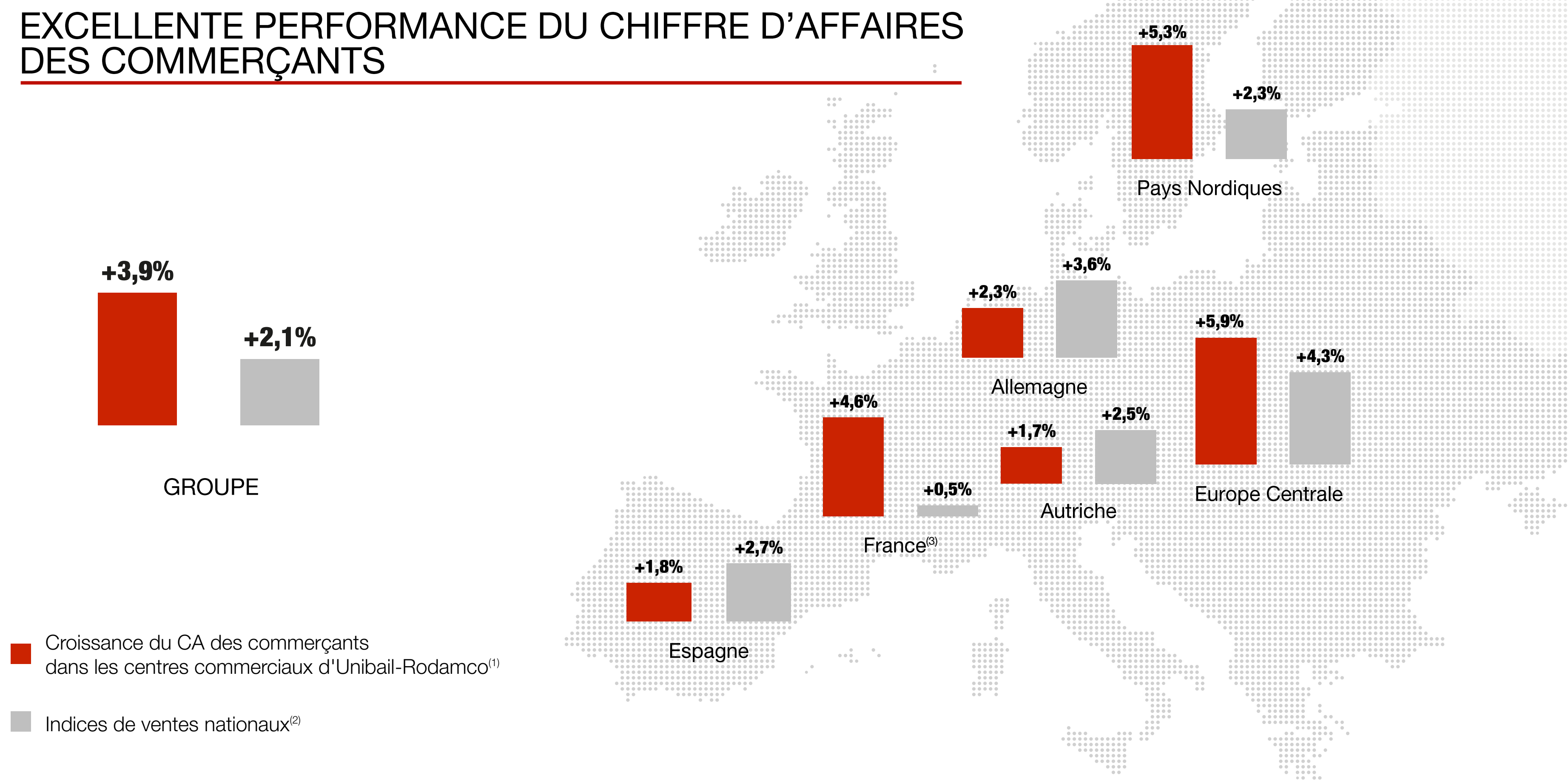
(4) L'ANR EPRA (Actif net réévalué EPRA) triple net par action correspond à l'ANR de continuation diminué des droits de mutation estimés et de l'impôt sur les plus-values latentes – sur la base du même nombre d'actions totalement dilué
Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

FORTE CROISSANCE DES LOYERS NETS DES CENTRES COMMERCIAUX

Loyers nets (en M€)	2017	2016	Croissance	Croissance à périmètre constant ⁽¹⁾
France	610	581	+5,0%	+3,7%
Europe Centrale	172	156	+10,4%	+4,2%
Espagne	161	146	+10,3%	+4,6%
Pays Nordiques	146	140	+4,2%	+7,6%
Autriche	103	99	+4,6%	+3,9%
Allemagne	93	90	+2,9%	+3,2%
Pays-Bas	62	62	+0,2%	+3,8%
Total	1 346	1 273	+5,8%	+4,3%

(1) Croissance des loyers nets à périmètre constant hors acquisitions, cessions, transferts vers ou en provenance des actifs en développement (extensions, nouveaux actifs ou rénovation d'un actif dont les travaux entraînent un arrêt de l'exploitation), tout autre changement donnant lieu à des évolutions de surfaces et d'écarts de change entre les périodes analysées
Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

EXCELLENTE PERFORMANCE DU CHIFFRE D’AFFAIRES DES COMMERÇANTS



■ Croissance du CA des commerçants dans les centres commerciaux d'Unibail-Rodamco⁽¹⁾

■ Indices de ventes nationaux⁽²⁾

(1) Les chiffres d'affaires des commerçants incluent les centres comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence (Rosny 2, CentrO et Paunsdorf), excluant Jumbo, Zlote Tarasy et Metropole Zlín, actifs non gérés par le Groupe. Chiffres d'affaires (hors Pays-Bas) des commerçants des centres commerciaux d'Unibail-Rodamco en activité, y compris extensions des actifs existants, mais hors livraison des nouveaux centres, acquisition d'actifs et centres en restructuration. Pour 2017, les centres commerciaux suivants sont exclus en raison de leur livraison ou de leurs travaux en cours : Carré Sénart et Carré Sénart Shopping Park, Galerie Gaité, Les Boutiques du Palais, La Part-Dieu, Parly 2, Glòries, Bonaire, Centrum Chodov, Wrocławia, CH Ursynow et Gropius Passagen. Les chiffres d'affaires de Primark ont été estimés

(2) Basé sur les derniers indices nationaux disponibles (évolution d'année à année) à fin novembre 2017. France : Institut Français du Libre-Service hors alimentation (IFLS) ; Espagne : Instituto Nacional de Estadística ; Europe centrale : Český statistický úrad (République tchèque), Polska Rada Centrow Handlowych (Pologne) (à octobre 2017), Eurostat (Slovaquie) ; Eurostat (Autriche) ; Pays nordiques : HUI Research (Suède), Danmarks Statistik (Danemark), Eurostat (Finlande) ; Allemagne : Destatis-Genesis hors vente en ligne et carburant (Federal Statistical Office). Inclut les ventes des enseignes exclusivement en ligne pour la France, l'Espagne, l'Autriche, la République Tchèque et la Slovaquie, et exclut les ventes des enseignes exclusivement en ligne pour l'Allemagne, les Pays nordiques et la Pologne

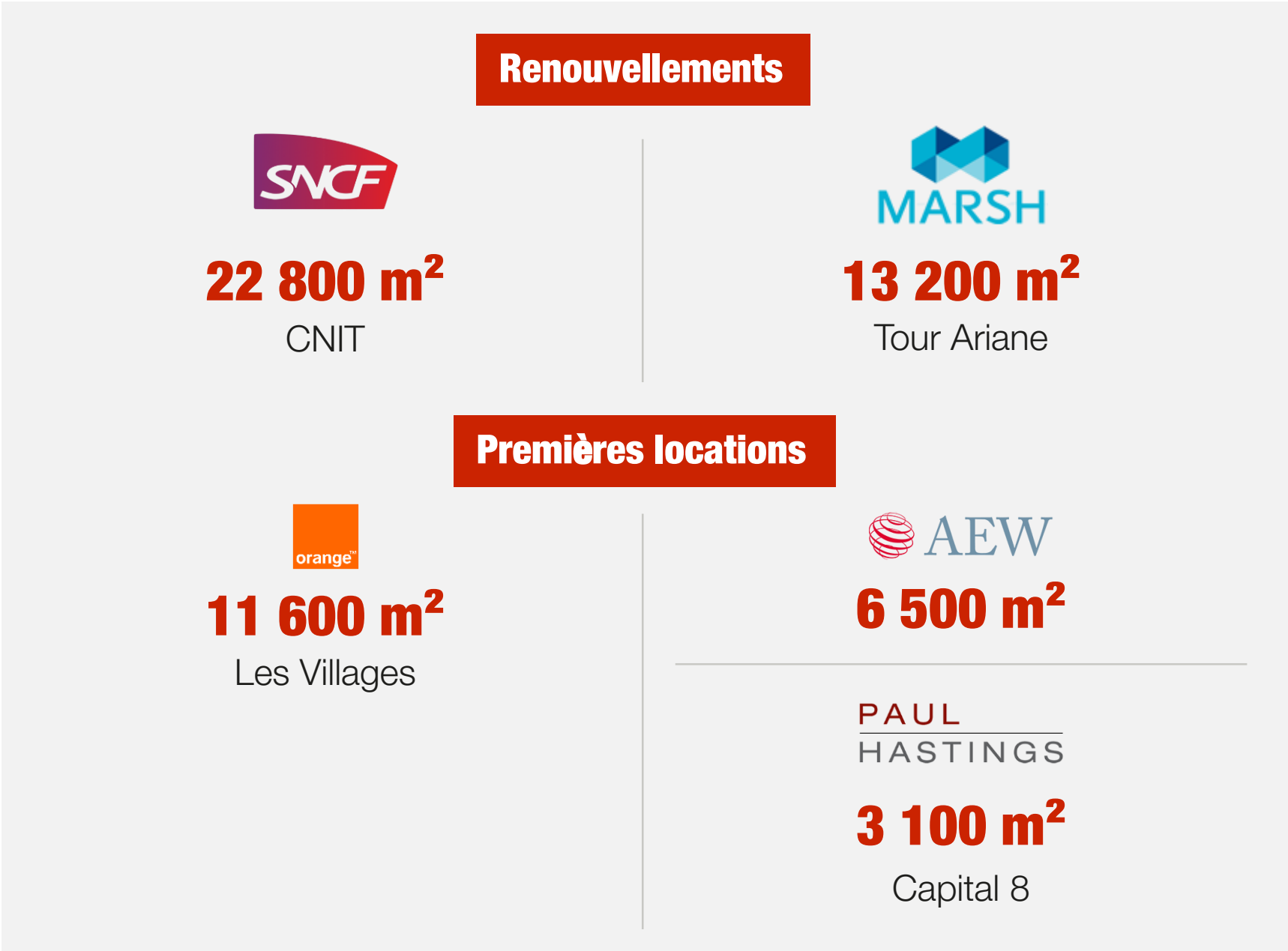
(3) En France, la performance des enseignes a progressé de +4,6 % en novembre 2017, surperformant l'IFLS (hors alimentaire) de +413 pb et le CNCC de +570 pb

FORTE CROISSANCE DES LOYERS NETS DES BUREAUX

Loyers nets (en M€)	2017	2016	Croissance	Croissance à périmètre constant ⁽¹⁾
France	124	136	-9,0%	+15,9%
Pays Nordiques	12	13	-4,2%	+2,7%
Autres	5	5	+5,1%	-6,7%
Total	141	153	-8,1%	+13,5%

⁽¹⁾ Croissance des loyers nets à périmètre constant hors acquisitions, cessions, transferts vers ou en provenance des actifs en développement (extensions, nouveaux actifs ou rénovation d'un actif dont les travaux entraînent un arrêt de l'exploitation), tout autre changement donnant lieu à des évolutions de surfaces et d'écarts de change entre les périodes analysées
Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis

UNE ANNÉE RECORD POUR L'ACTIVITÉ LOCATIVE



72 300 m²

» **Taux de vacance⁽¹⁾ en baisse à 3,3%**



44 600 m²

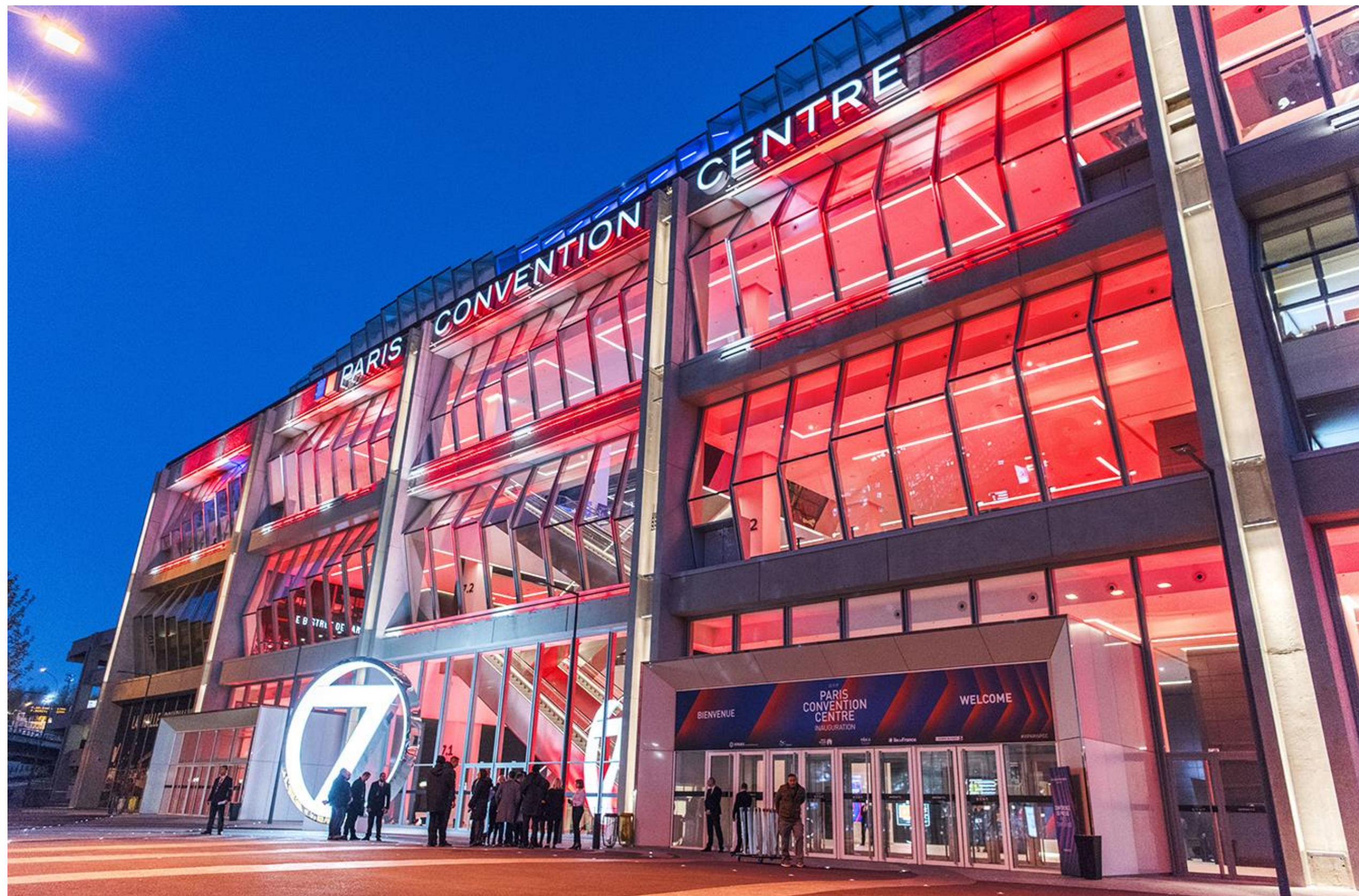
(1) Taux de vacance selon la définition de l'EPRA : loyers de marché estimés des surfaces vacantes divisés par la valeur de marché estimée des loyers sur les surfaces totales. Le taux de vacance recule à 3,3%, contre 13,4% au 31 décembre 2016
Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis

CONGRÈS & EXPOSITIONS

M€	2017	2016	Croissance 2017/2016	2015 ⁽¹⁾	Croissance 2017/2015 ⁽¹⁾
Loyers nets ⁽²⁾	95	103	-6,9%	100	-4,5%
Services sur sites et Autres revenus ⁽³⁾	50	62	-19,1%	49	+2,8%
Résultat opérationnel net récurrent ⁽⁴⁾	146	165	-11,5%	149	-2,1%
Amortissement	-12	-11	+7,2%	-11	+9,5%
Résultat récurrent ⁽⁵⁾	134	154	-12,9%	138	-3,0%

(1) Ajusté pour tenir compte de l'impact du salon triennal Intermat en 2015
(2) Dont respectivement 11,6 M€, 13,0 M€ et 14,2 M€ pour les loyers nets des hôtels en 2017, 2016 et 2015
(3) Services sur site et part des sociétés liées
(4) En 2017, le résultat opérationnel net récurrent a reculé de -11,3 M€ (-7,2%) par rapport à la performance publiée de l'exercice 2015
(5) Ajusté pour tenir compte de l'impact de la cession de Comexposium en 2015 (8,0 M€). Le résultat récurrent a reculé de -20,4 M€ (-13,2%) par rapport à la performance publiée pour l'exercice 2015
Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis

INAUGURATION DU PARIS CONVENTION CENTRE



Inauguré le
22 novembre 2017

Capacité
35 000 participants

15 congrès
signés

2018



Société européenne
des maladies
respiratoires

22 000
participants

2019



Société
européenne
de cardiologie

35 000
participants

BETTER PLACES 2030 : RÉALISATIONS 2017

PILIER 1

LESS
CARBON EMISSIONS

BETTER
BUILDINGS

Éclairage LED



146 partenariats
1 161 magasins
15,6% de la surface commerciale totale⁽¹⁾

Électricité verte⁽²⁾

Toutes les régions

approvisionnées à 100%⁽³⁾

PILIER 2

LESS
POLLUTING TRANSPORT

BETTER
CONNECTIVITY

Bornes de recharge



398 bornes de recharge
20 centres de shopping dotés de bornes Tesla

PILIER 3

LESS
LOCAL UNEMPLOYMENT

BETTER
COMMUNITIES

Application « Connect »



32 centres de shopping
98% taux de participation des enseignes

UR for jobs

15 centres de shopping
250 jeunes embauchés⁽⁴⁾

Journée annuelle de solidarité

12 centres de shopping

PILIER 4

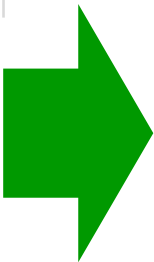
LESS
TOP-DOWN

BETTER
COLLECTIVE POWER

« UR involved »



719
volontaires UR



(1) Surface GLA (Gross Lettable Area) totale des actifs de commerce détenus et gérés
(2) Parties communes des centres de shopping détenus et gérés
(3) Suite aux contrats signés en 2017 en France et en Europe centrale, toutes les régions sont approvisionnées en électricité verte depuis le 1^{er} janvier 2018
(4) Y compris les participants à un programme de formation

DÉVELOPPEMENT

CRÉATION DE VALEUR GRÂCE AUX RÉCENTS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

CENTRUM
CHODOV
★★★★



GLORIES
★★★★



WROCLAVIA
★★★★



Parly2
★★★★



carrésénart
★★★★



GLA supplémentaire⁽¹⁾
172 400 m²

CTI⁽²⁾
930 M€

99% loués à l'ouverture⁽³⁾

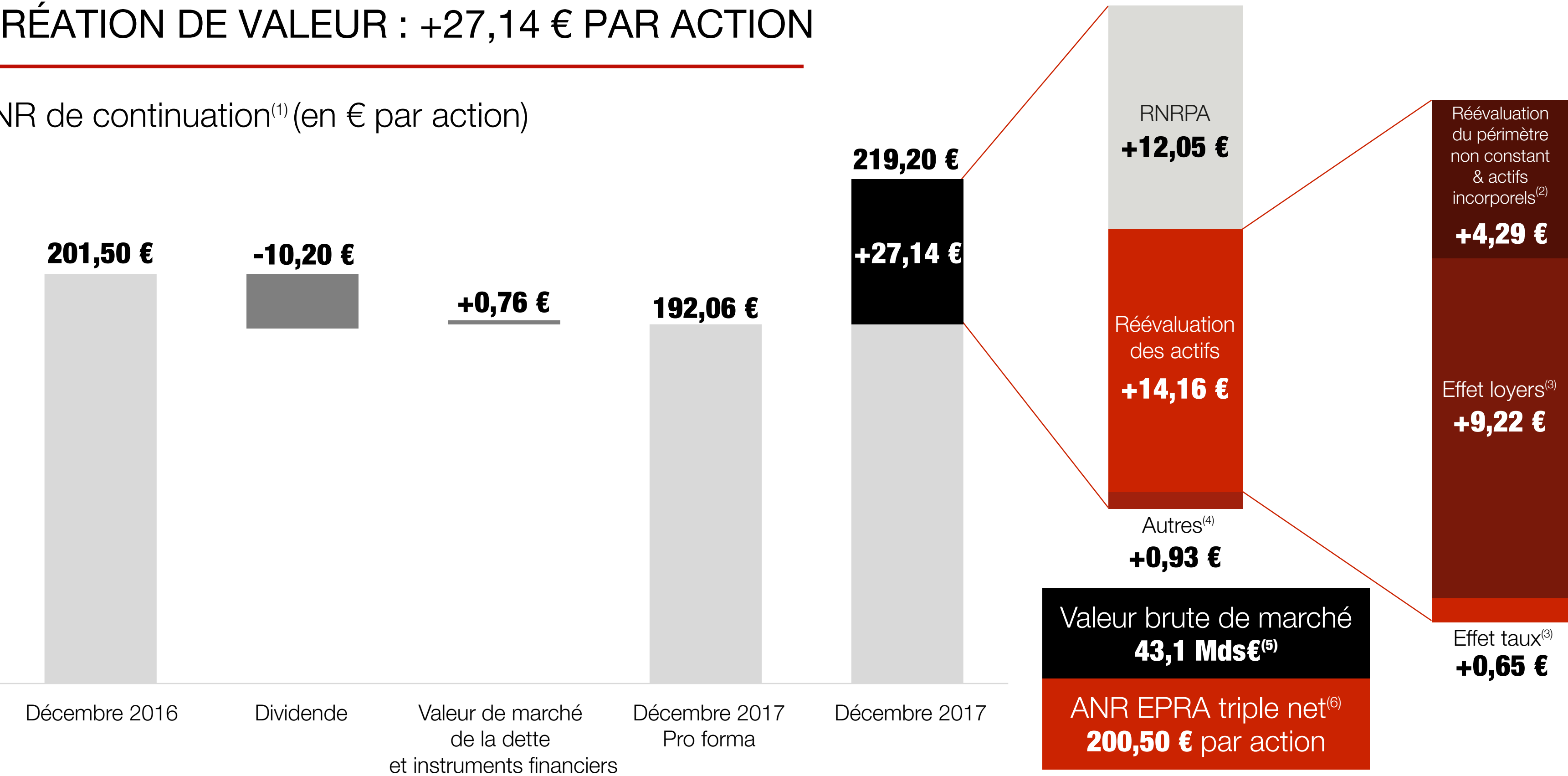
Taux de rendement⁽⁴⁾
7,7%

(1) Surface GLA : Gross Lettable Area
(2) CTI : le coût total d'investissement correspond à la somme de : (i) toutes les dépenses capitalisées à compter du début du projet, ce qui inclut : l'achat du terrain, les coûts de construction, les coûts d'études, les honoraires techniques, les participations du bailleur aux travaux des locataires, les honoraires et autres coûts liés à la commercialisation, les indemnités d'éviction, ainsi que les coûts de vacance pour les rénovations et les redéveloppements ; (ii) les aménagements de loyers et les dépenses marketing liées à l'ouverture. Il n'inclut pas les intérêts financiers capitalisés et les coûts internes capitalisés.
(3) Pré-commercialisation : Surface commerciale signée ou en cours de signature, dont les termes et conditions financières ont été acceptés
(4) Taux de rendement : loyers annualisés nets et autres revenus prévisionnels, divisés par le CTI

CRÉATION DE VALEUR
&
SOLIDITÉ FINANCIÈRE

CRÉATION DE VALEUR : +27,14 € PAR ACTION

ANR de continuation⁽¹⁾ (en € par action)



(1) L'ANR de continuation correspond aux capitaux propres nécessaires pour reconstituer le portefeuille du Groupe en prenant en compte sa structure financière actuelle – sur la base d'un nombre totalement dilué de 99 910 659 actions au 31 décembre 2017, en tenant compte des ORA et ORNANE en circulation et des stock options en jeu au 31 décembre 2017 (contre 100 535 706 au 31 décembre 2016)

(2) Incluant la réévaluation du périmètre non constant valorisé à la juste valeur, des projets en construction valorisés à la juste valeur, des actifs incorporels et des participations dans les actifs comptabilisés par mise en équivalence. Comprend également les plus-values de cessions

(3) Les effets de taux et les effets loyers sont calculés à partir de la réévaluation du portefeuille à périmètre constant

(4) La catégorie « Autres » comprend la variation de retraitement des droits et des impôts, ainsi que l'effet dilutif des actions émises ou potentielles et les écarts de change

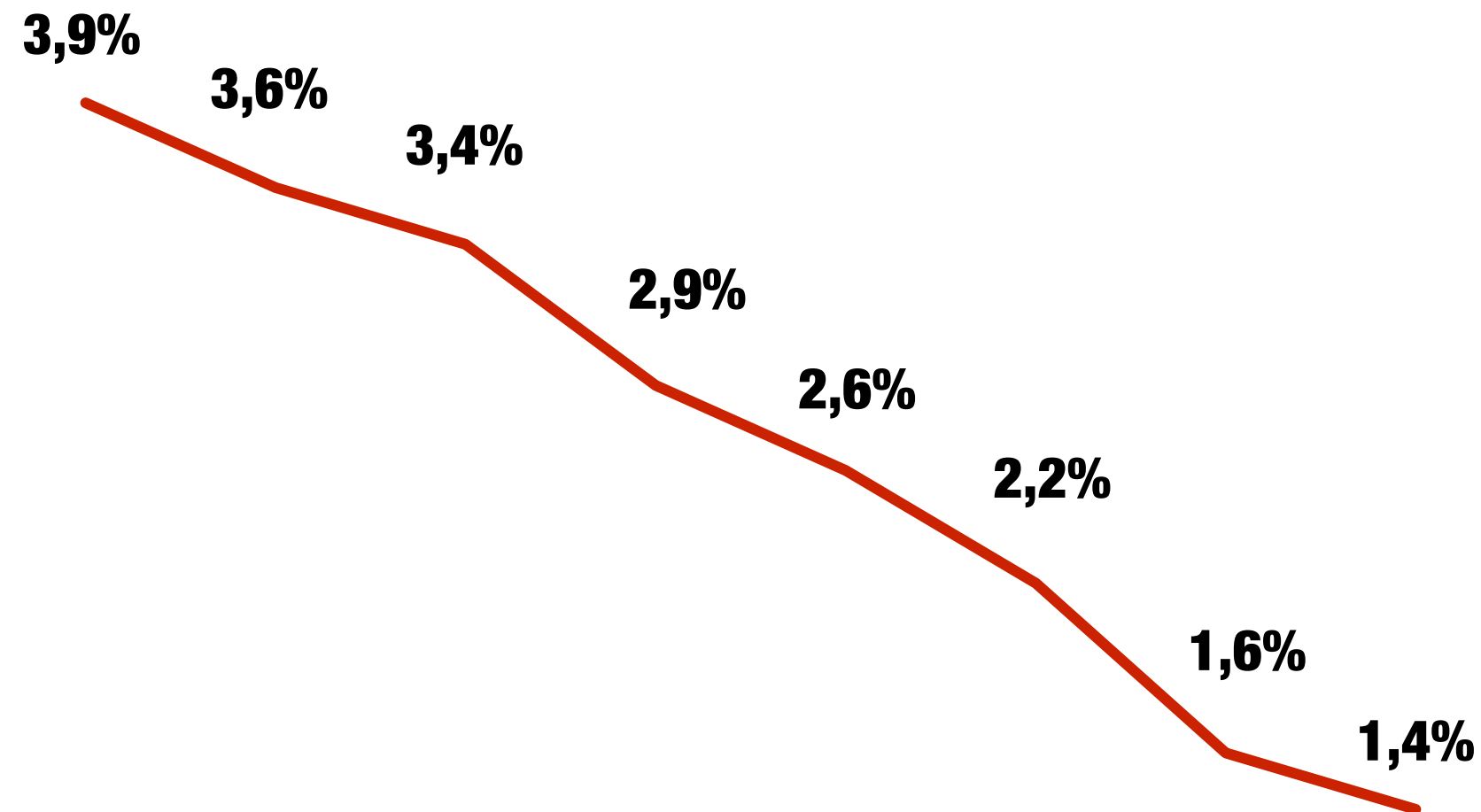
(5) Sur la base du périmètre de consolidation, incluant les droits et frais de mutation et les frais d'acquisition. Comprend les valeurs de marché des investissements dans les actifs mise en équivalence (principalement CentrO, Ring-Center, Gropius Passagen et Paunsdorf Center en Allemagne, le complexe Zlote Tarasy en Pologne, Metropole Zličín en République tchèque et une partie de Rosny 2 en France)

(6) L'ANR EPRA (Actif net réévalué EPRA) triple net par action correspond à l'ANR de continuation diminué des droits de mutation estimés et de l'impôt sur les plus-values latentes – sur la base du même nombre d'actions totalement dilué

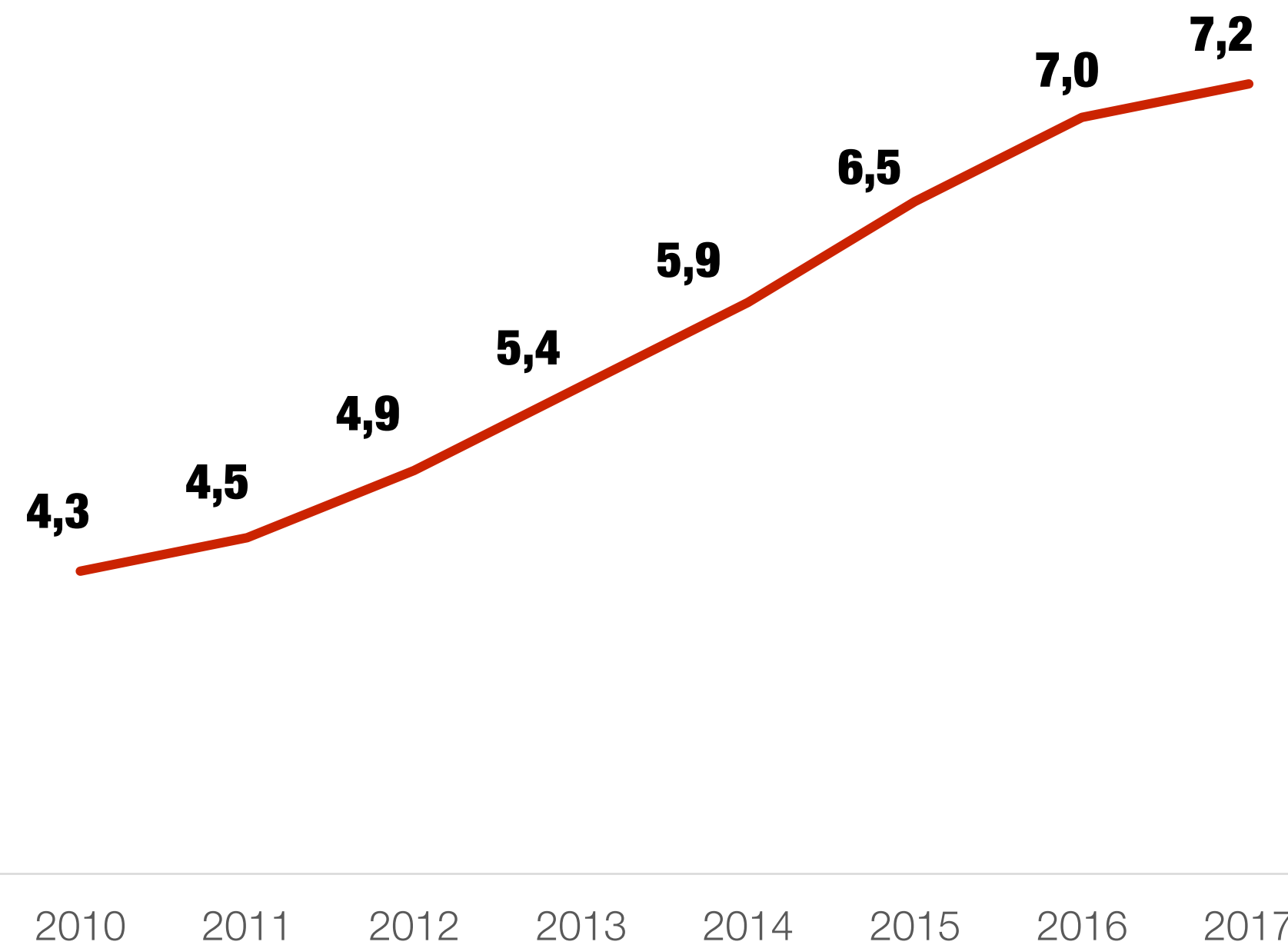
Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis

BAISSE DU COÛT DE LA DETTE ET ALLONGEMENT DE LA MATURITÉ MOYENNE

Coût moyen de la dette (en %)



Maturité moyenne (en années)

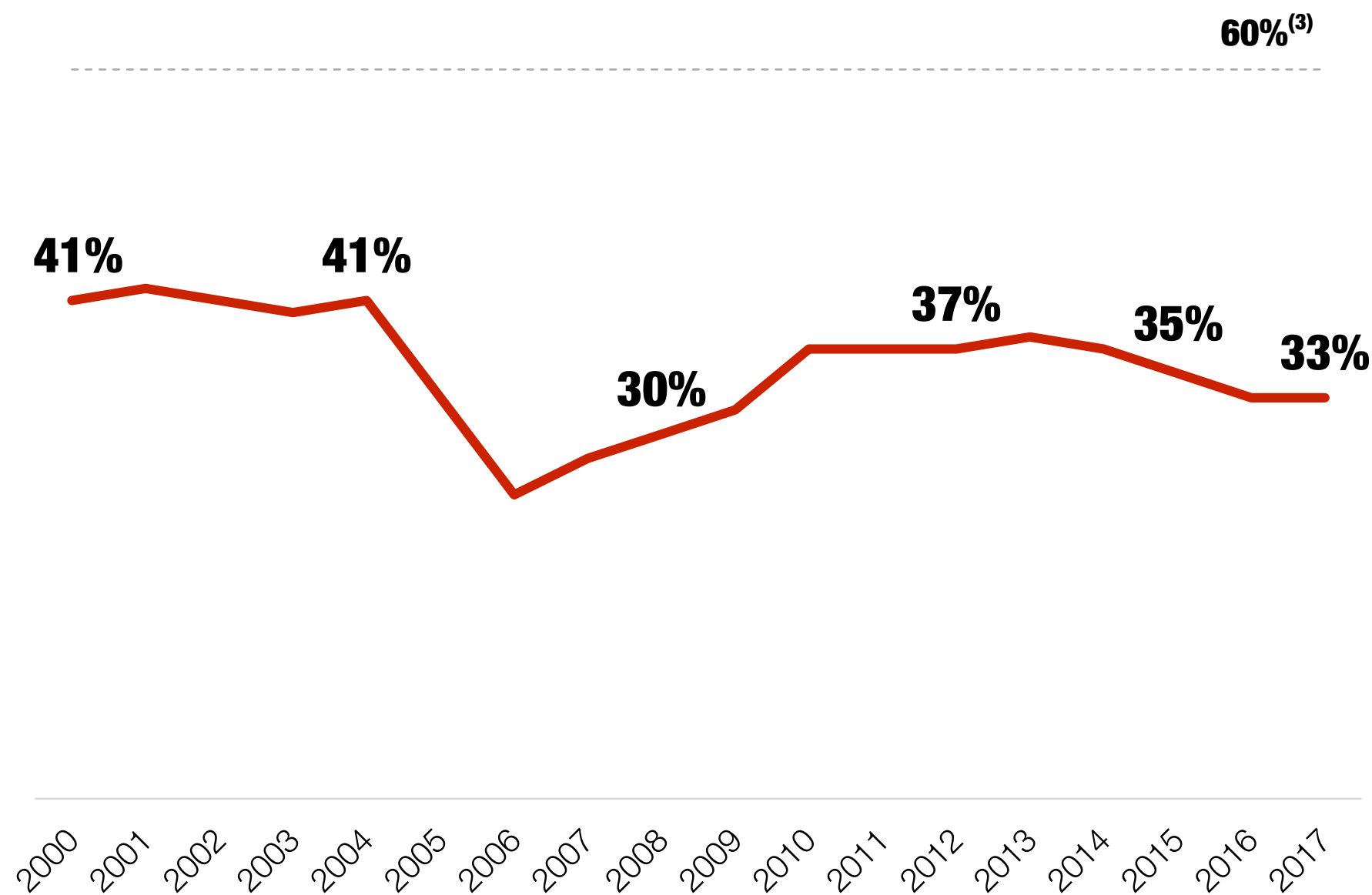


6,2 Mds€ de lignes bancaires non utilisées⁽¹⁾

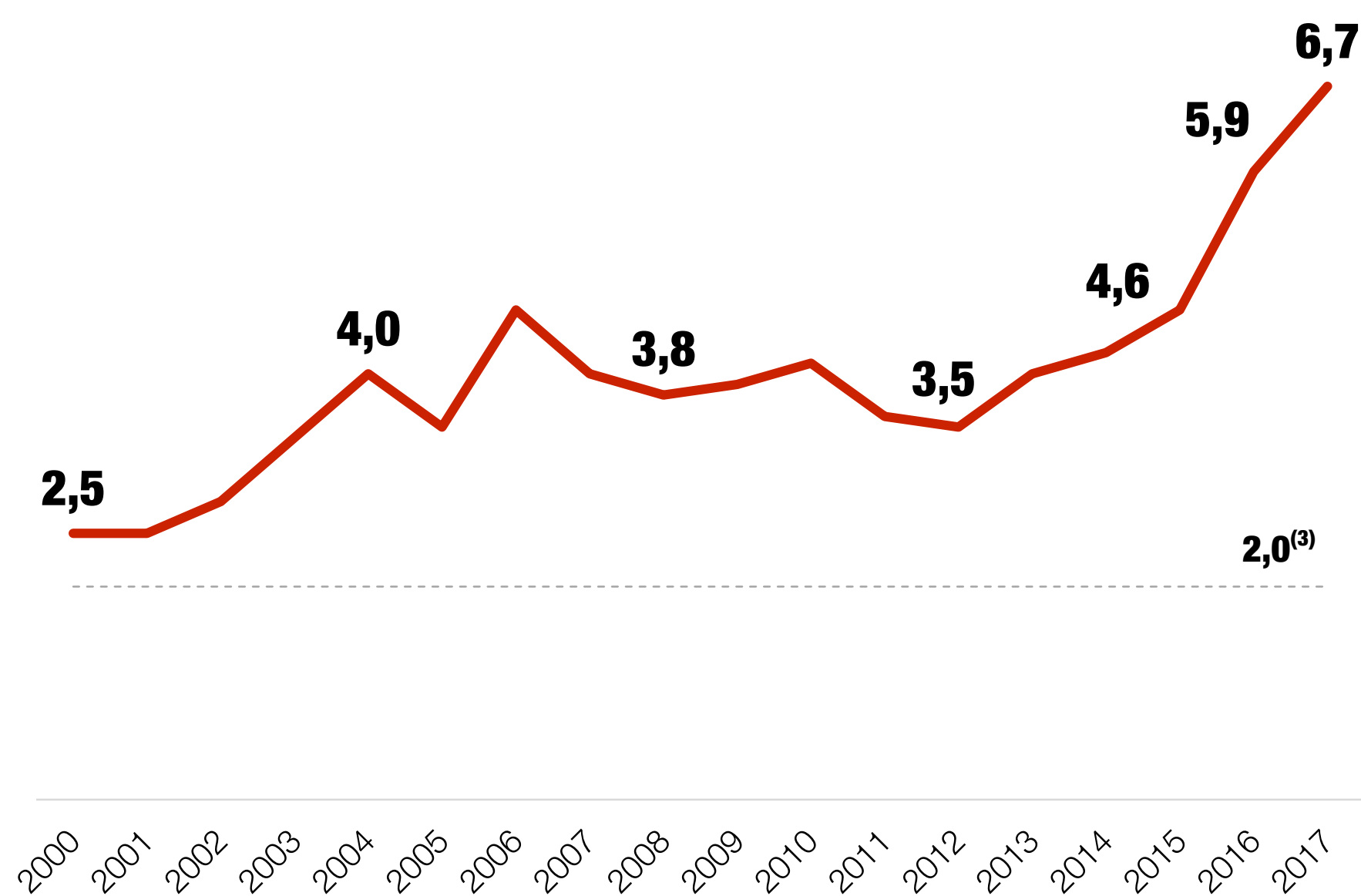
(1) N'inclut pas les 6,1 Mds€ de refinancement du crédit-relais contracté pour l'acquisition de Westfield

DES RATIOS DE CRÉDIT SOLIDES

LTV bas⁽¹⁾



ICR élevé⁽²⁾



(1) LTV (Loan-to-Value) : ratio d'endettement consolidé = dette financière nette/valeur du patrimoine droits inclus. La valeur du patrimoine inclut la valeur du patrimoine consolidé (43 057 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 40 495 millions d'euros au 31 décembre 2016). Le Ratio d'endettement consolidé hors droits est estimé à 35%

(2) Ratio de couverture des intérêts = EBE des activités récurrentes/Frais financiers nets récurrents (y compris frais financiers immobilisés) où EBE des activités récurrentes = résultat opérationnel récurrent et autres revenus, moins frais généraux, excluant dépréciations et amortissements

(3) Covenants bancaires habituels

DIVIDENDE

DIVIDENDE

Pour l'exercice 2017

Dividende payé en numéraire⁽¹⁾: **10,80 €**
Ratio de distribution : **90%**

ACOMPTE **5,40 €** le 29 mars 2018

SOLDE **5,40 €** le 30 mai 2018⁽²⁾
(avant la date de mise en œuvre de l'opération Westfield⁽³⁾)

⁽¹⁾ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Annuelle (AGA)

⁽²⁾ Le dividende sera uniquement distribué aux actionnaires d'Unibail-Rodamco

⁽³⁾ Le 7 juin 2018

UNIBAIL-RODAMCO :

UNE PLATEFORME EXCEPTIONNELLE
DE DESTINATIONS DE SHOPPING ICONIQUES

LES TROIS CONCEPTS GAGNANTS DU COMMERCE



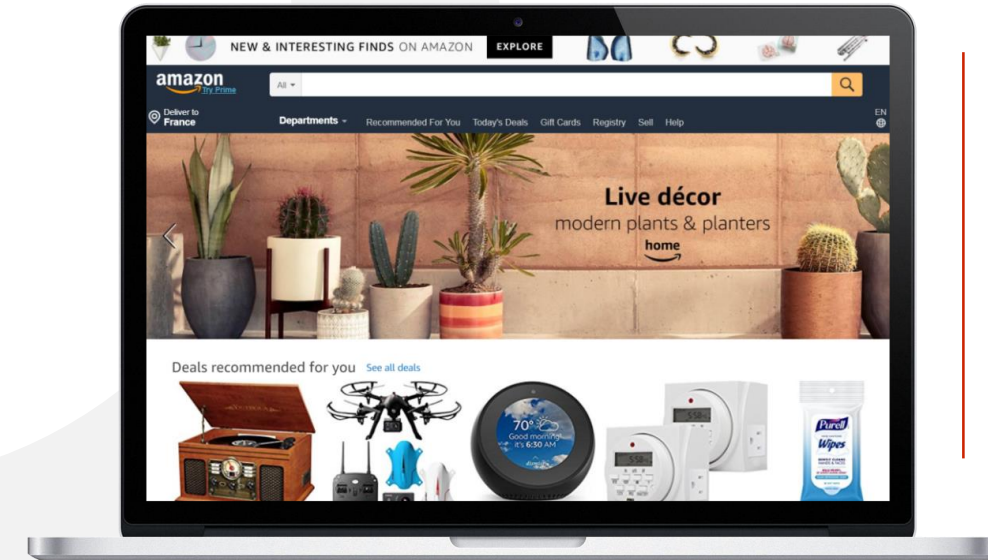
Destination - Expérience

- Interaction avec les marques
- Magasins flagships
- Service client
- Divertissement et restauration
- Lien social et événements



Proximité - Praticité

- Réponse à des besoins pratiques
- Rapidité et efficacité
- Consommation quotidienne



e-commerce - Efficacité

- Personnalisation
- Rapport qualité-prix
- Rapidité
- Offre illimitée

LE FUTUR : LE COMMERCE CONNECTÉ

Les meilleures marques privilégient les boutiques flagships dans les meilleurs emplacements



THE WALL STREET JOURNAL.
Europe Edition | April 1, 2018 | Today's Paper | Video

Home World U.S. Politics Economy **Business** Tech Markets Opinion Life & Arts Real Estate WSJ. Magazine

BUSINESS

E-Commerce Lingerie Brand Gets Physical (With Stores), in Challenge to Victoria's Secret

Lingerie startup Adore Me plans to open many of its retail shops near Victoria's Secret locations

By *Khadeeja Safdar*
March 27, 2018 9:00 a.m. ET

Online lingerie seller Adore Me is planning to open its first U.S. stores —200 to 300 in the next five years—aiming to grab market share from industry leader Victoria's Secret.

Spartoo rachète bien André

JEAN-NOËL CAUSSIL | ENTREPRISES, DISTRIBUTEURS, VIVARTE

PUBLIÉ LE 09/01/2018

[TWITTER](#) [FACEBOOK](#) [LINKEDIN](#) [GOOGLE +](#) [EMAIL](#) [IMPRIMER](#)

Spartoo met la main sur les chaussures André et va reprendre l'ensemble du parc de magasins soit, selon LSA Expert, 142 boutiques.

Concentration

- Priorité : **des actifs de grande taille, bien desservis, dans les villes les plus prospères d'Europe**
- **Construire et améliorer les actifs les plus attractifs** pour les enseignes, les visiteurs et les employés

Générer une croissance et des rendements supérieurs

Différenciation

- **Amélioration** continue des actifs et des services
- Accroître le nombre de visites en **suscitant l'intérêt grâce à des enseignes nouvelles et différenciantes** et à des événements et **une politique marketing innovants**

Concevoir les centres de shopping de demain

Innovation

- Être en permanence à la **pointe de l'innovation**
- **Anticiper les attentes des clients**

Encourager la créativité

STRATÉGIE DE ROTATION D'ACTIFS

Valeur Brute de Marché

97% > 6 M de visites

75% > 10 M de visites



**Priorité aux actifs
de grande taille**

85 - 95%
ratio de distribution



**Politique de distribution
attractive**

**Cession d'actifs
non stratégiques**



5,0 Mds€⁽¹⁾
depuis 2013, dont
**27 centres
commerciaux**

**Acquisitions
ciblées**



Shopping City Süd 2008

La Maquinista 2008

Arkadia 2010

mfi 2012

Centro 2014

Metropole Zličín 2017

(1) Actifs de bureaux et de commerce. Inclut la cession d'actions de sociétés affiliées détenant des actifs immobiliers

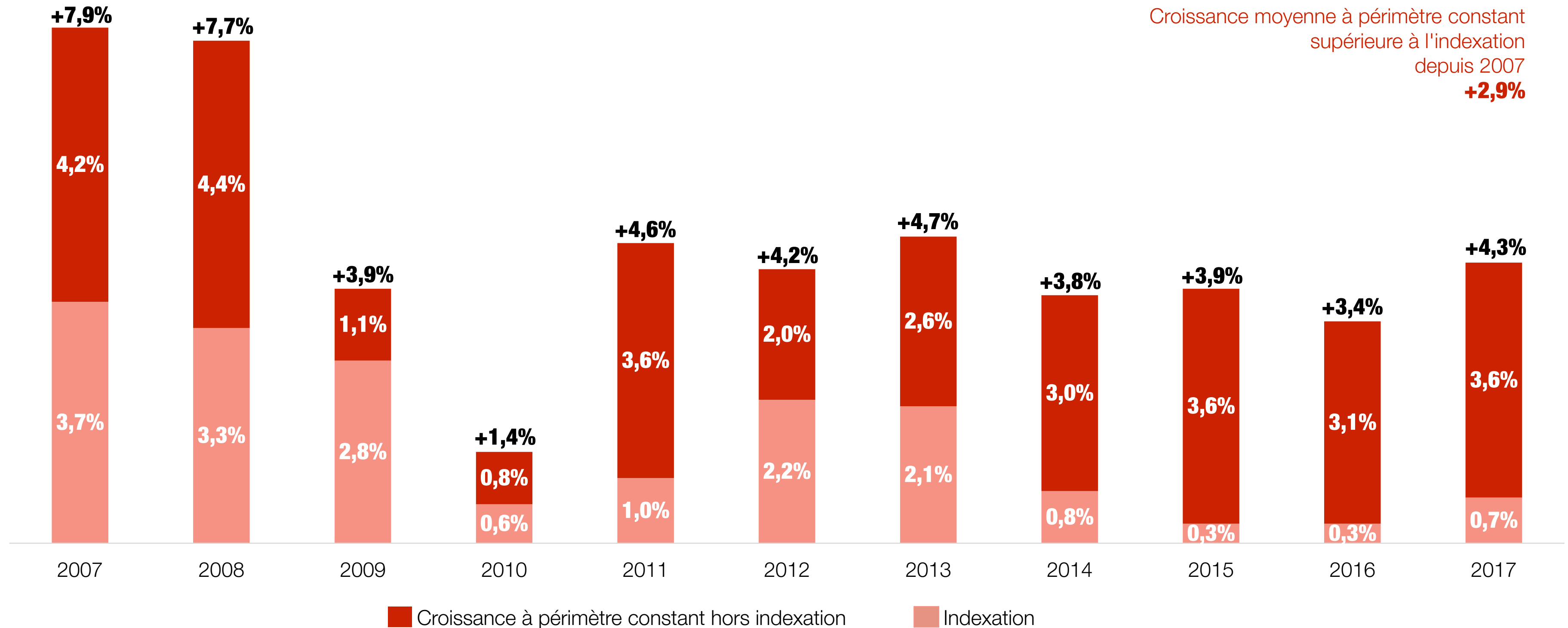
LES MEILLEURS CENTRES DE SHOPPING D'EUROPE



Fréquentation en 2017
Portefeuille incluant les actifs comptabilisés par mise en équivalence
(1) Actifs en redéveloppement

UNE CROISSANCE CONSTANTE DES REVENUS LOCATIFS

Croissance à périmètre constant des loyers nets des centres commerciaux

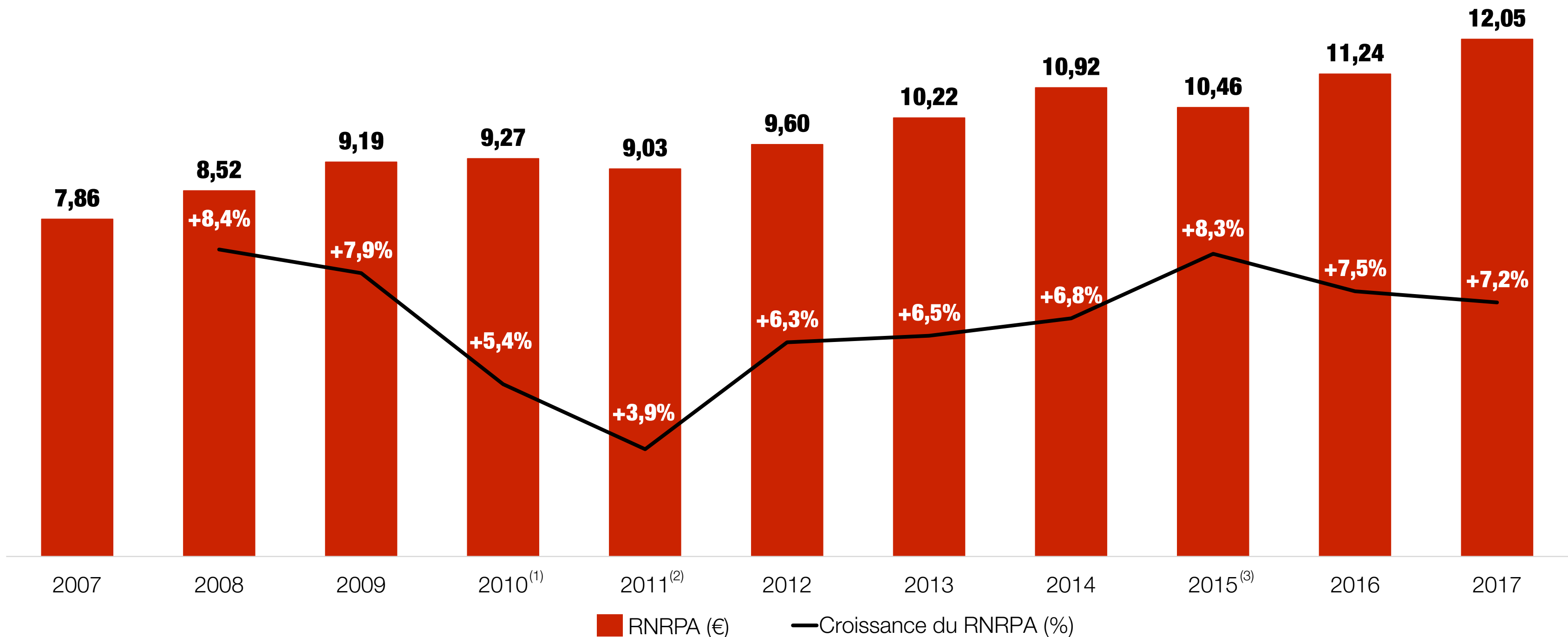


CROISSANCE DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION

Un potentiel de croissance renforcé grâce au programme volontariste de cession d'actifs

Perspective à moyen terme : TCAM du RNRPA entre 5 et 7%

Perspective à moyen terme : TCAM du RNRPA entre 6 et 8%



(1) 2010 : retraité pour tenir compte de l'incidence exceptionnelle des cessions s'élevant à 1,5 milliard d'euros. En excluant ce retraitement, la croissance du RNRPA serait de 0,9%

(2) 2011 : retraité pour tenir compte du versement exceptionnel de dividendes de 1,8 milliard d'euros en 2010. En excluant ce retraitement, la croissance du RNRPA serait de -2,6%

(3) 2015 : retraité pour tenir compte de l'incidence exceptionnelle des cessions de 2,4 milliards d'euros. En excluant ce retraitement, la croissance du RNRPA serait de -4,2%

ACQUISITION DE WESTFIELD CORPORATION :

NAISSANCE DU PREMIER CRÉATEUR
ET OPÉRATEUR GLOBAL DE CENTRES
DE SHOPPING DE DESTINATION

WESTFIELD : LE PROLONGEMENT NATUREL DE LA STRATÉGIE DE CONCENTRATION, DE DIFFÉRENCIATION ET D'INNOVATION D'UNIBAIL-RODAMCO

De nouveaux marchés attractifs : Londres et les marchés les plus dynamiques des États-Unis

- Extension de la présence du Groupe dans les marchés **les plus dynamiques et attractifs**
- **Londres**, un renforcement du **leadership** européen du Groupe
- Création de la **meilleure plateforme globale** pour les enseignes

Une plateforme unique de centres de shopping iconiques

- **35 centres de shopping**, dont **17 « flagships »** (86% de la VBM⁽¹⁾)
- Intégration d'une **équipe de direction** très expérimentée
- **Développeur réputé** de destinations de shopping emblématiques et innovantes
- **En parfaite cohérence** avec la stratégie d'Unibail-Rodamco

Proximité culturelle et stratégique forte

- Une **excellente réputation** de **développeur** et **d'investisseur**
- Une stratégie de **concentration**, de **différenciation** et **d'innovation**
- Un **vivier exceptionnel** de **talents**

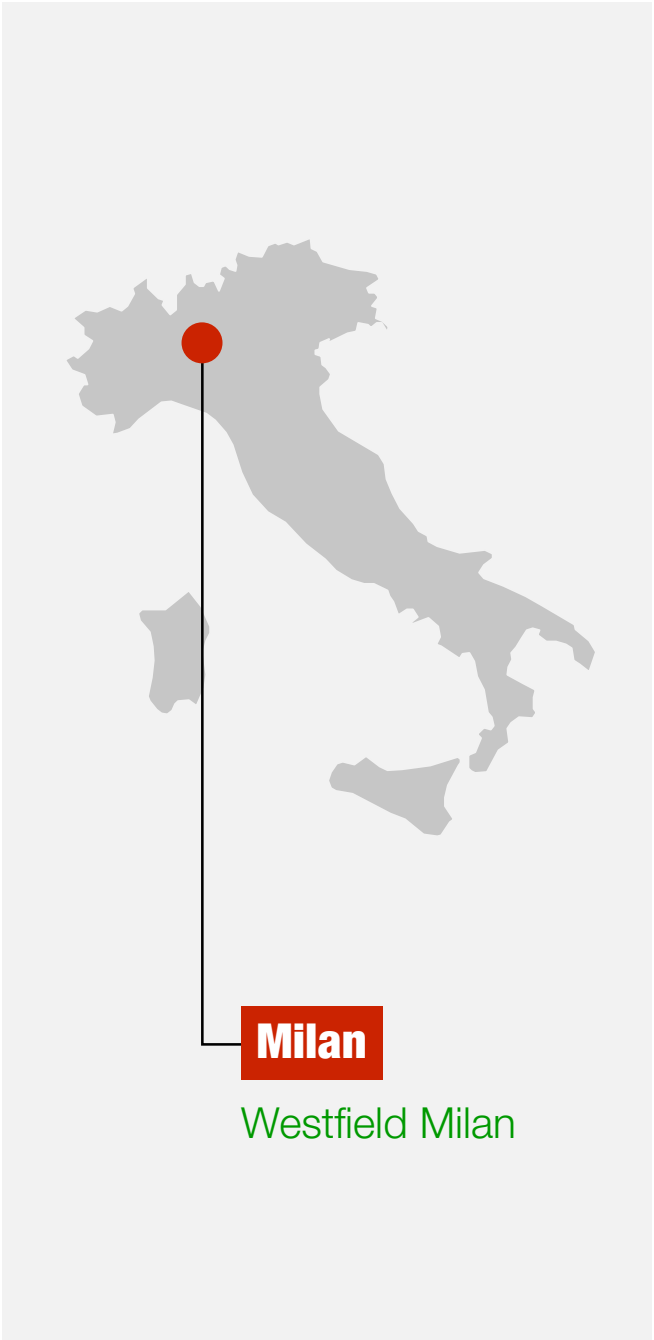
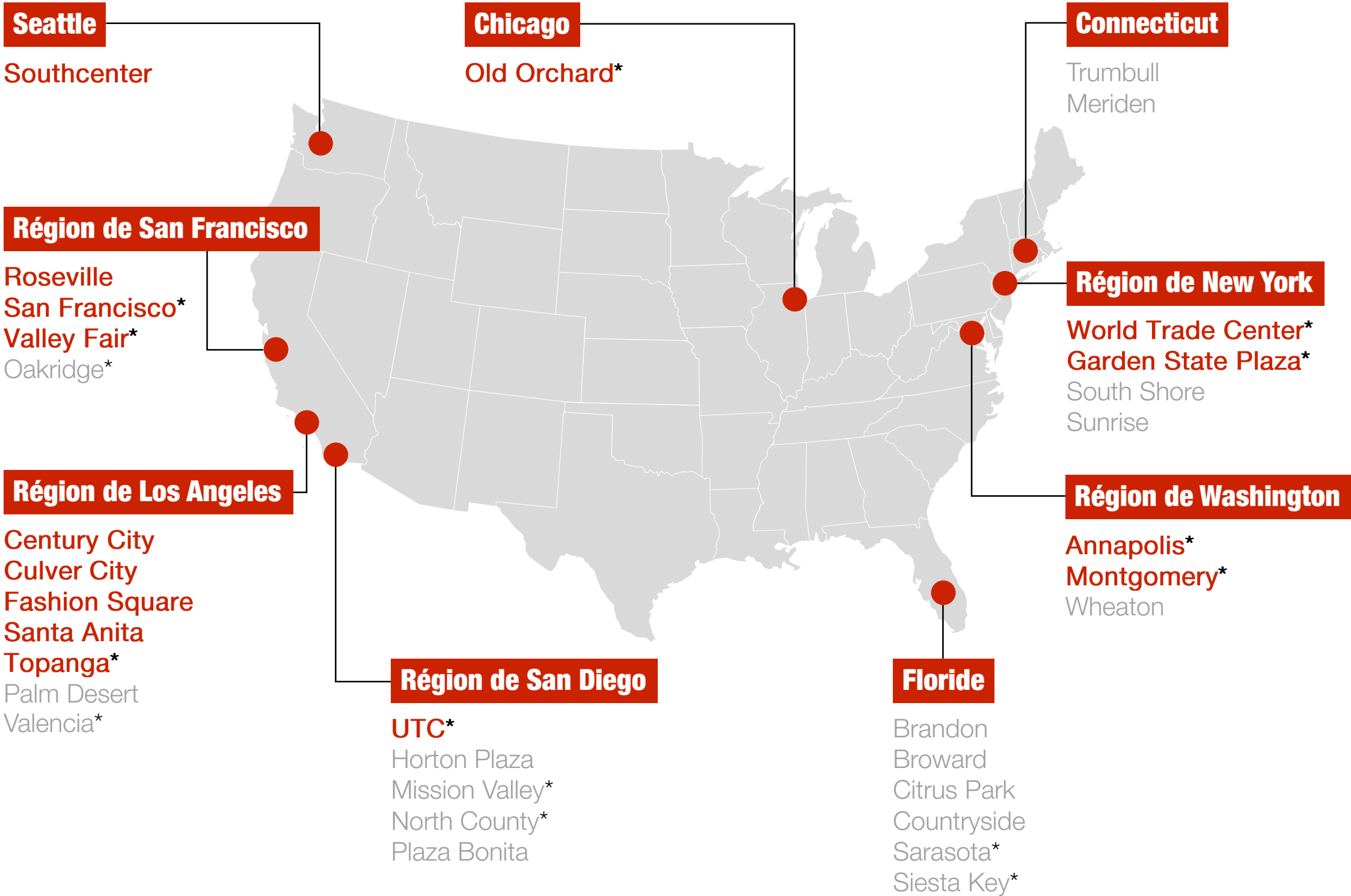
Acquisition d'un portefeuille de projets de développement de 4,9 Mds€⁽²⁾

- Potentiel de **croissance organique** à long terme
- **Flexibilité** : 20% des projets engagés
- Un nouveau marché de premier plan : **Milan**
- Renforcement du **leadership** à Londres : **Croydon**
- **Taux de rendement** cible de **7 à 8%**

(1) En valeur brute de marché (VBM) proportionnelle (selon la définition d'Unibail-Rodamco) au 31 décembre 2017

(2) Coût total d'investissement proportionnel au 31 décembre 2017 selon les périmètres et définition d'Unibail-Rodamco

UNE PLATEFORME DE CENTRES DE SHOPPING ICONIQUES DANS DES RÉGIONS PROSPÈRES



Actifs flagships

Actifs régionaux

*Projets d'extensions⁽¹⁾

Nouveaux projets

35 actifs pour une valeur⁽²⁾ de 29,8 Mds€, dont 17 « flagships »

(1) N'inclut pas les projets résidentiels
(2) Valeur brute de marché à 100% au 31 décembre 2017 (selon la définition d'Unibail-Rodamco)

DES DESTINATIONS DE SHOPPING DE RENOMMÉE INTERNATIONALE



Westfield
LONDON

Ouverture
2008

Fréquentation
28 M

GLA
171 000 m²

GLA extension
82 000 m²

Part de Westfield
50%

Chiffre d'affaires
commerçants
1 152 M€

Livraison de
l'extension
Q1-2018

DES DESTINATIONS DE SHOPPING DE RENOMMÉE INTERNATIONALE



Westfield
STRATFORD CITY

Ouverture
2011

Fréquentation
49 M

GLA
175 000 m²

Part de Westfield
50%

Chiffre d'affaires
commerçants
1 358 M€

DES DESTINATIONS DE SHOPPING DE RENOMMÉE INTERNATIONALE



Westfield
CENTURY CITY

Réouverture
2017

Fréquentation⁽¹⁾
18 M

GLA
121 000 m²

Chiffre d'affaires
commerçants
attendu⁽¹⁾
1 000 M€

(1) Données estimées après réouverture du centre

DES DESTINATIONS DE SHOPPING DE RENOMMÉE INTERNATIONALE



Westfield
WORLD TRADE CENTER

Ouverture
2016

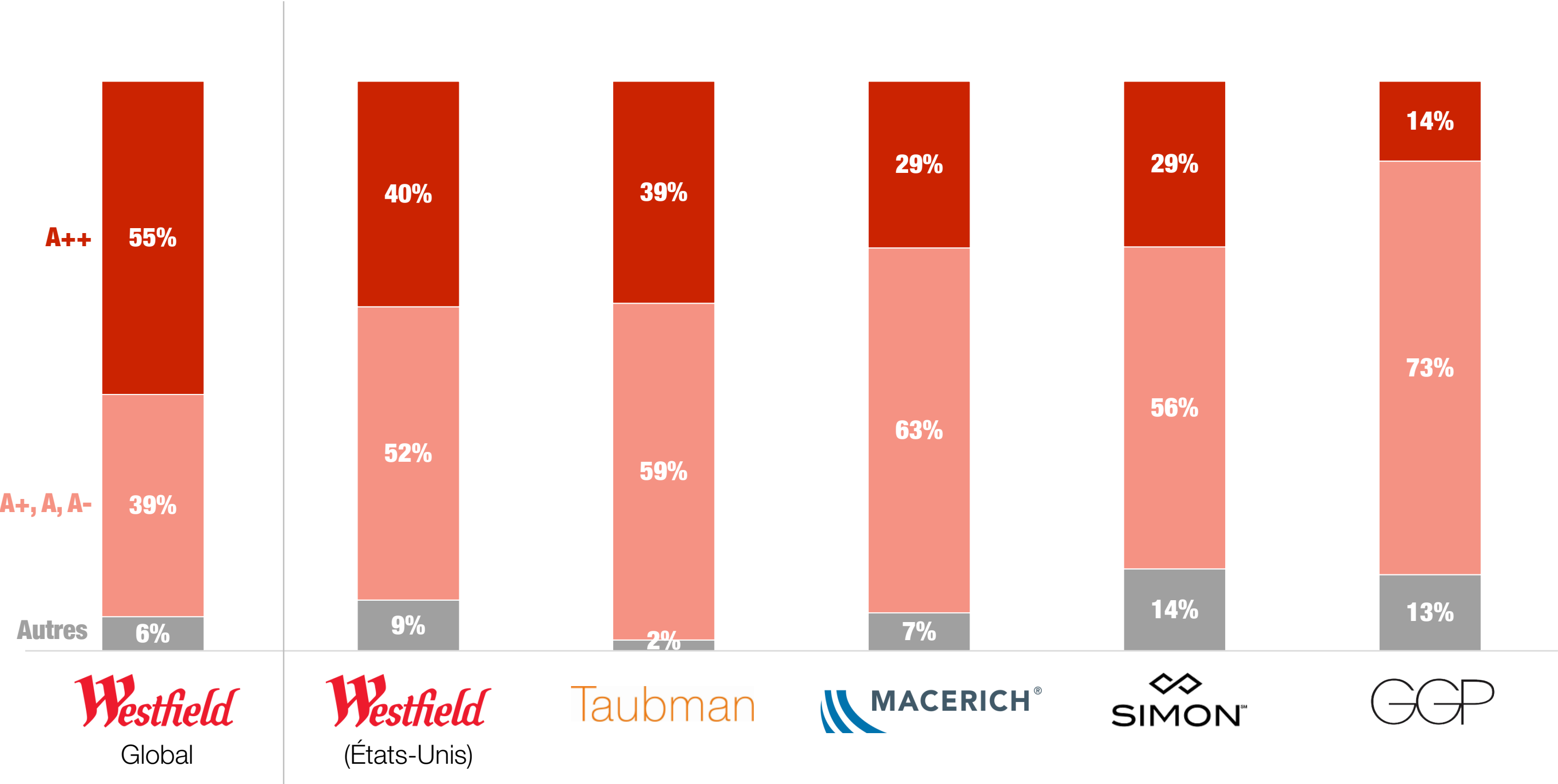
GLA
27 000 m²

GLA extension
7 000 m²

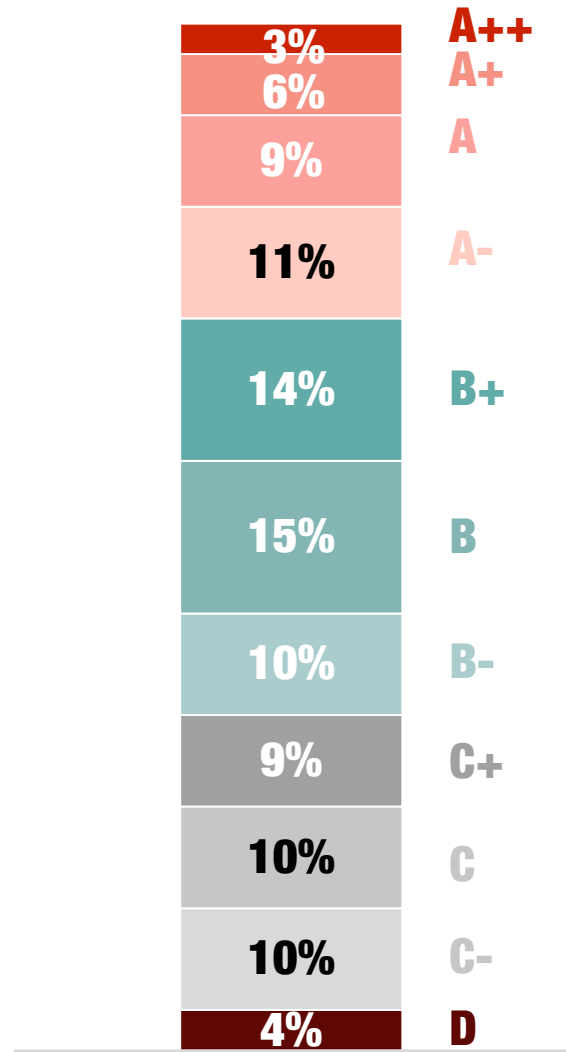
Date d'achèvement
prévue
2019

WESTFIELD : LA MEILLEURE PLATEFORME DES ÉTATS-UNIS

La part d'actifs A++ de Westfield est nettement supérieure à celle de ses concurrents⁽¹⁾



Répartition des centres de shopping aux États-Unis par note⁽²⁾



Centres de shopping aux États-Unis

(1) Sur la base d'une valeur brute de marché à 100% pour les concurrents américains Taubman, Macerich, Simon Property Group et GGP (source : Green Street Advisors). Sur la base de l'estimation formulée par Unibail-Rodamco pour la valeur brute de marché à 100% de Westfield au 31 décembre 2017

(2) Source : Green Street Advisors, sur la base du nombre total de centres de shopping aux États-Unis

NAISSANCE DU PREMIER CRÉATEUR ET OPÉRATEUR GLOBAL DE CENTRES DE SHOPPING DE DESTINATION

Une marque : *Westfield*

Une stratégie

destinations de shopping « flagship »

62,0 Mds€ VBM⁽¹⁾ combinée

56 actifs « flagships »

27 capitales

1,2 Mds+ visites par an

Une plateforme

pour les partenariats avec les marques

13,0 Mds€⁽²⁾

portefeuille de projets de développement flexible

3 700 collaborateurs

Opération relative sur le RNRPA⁽³⁾

dès la première année pleine

Notation de crédit de catégorie **“A”** conservée⁽⁴⁾

Bilan solide

⁽¹⁾ Valeur brute de marché proportionnelle : valeur brute de marché droit inclus (selon la définition d'Unibail-Rodamco) au 31 décembre 2017. 43,6 Mds€ pour Unibail-Rodamco et 18,4 Mds€ pour Westfield

⁽²⁾ Coût total d'investissement proportionnel selon la définition d'Unibail-Rodamco. Chiffres au 31 décembre 2017. 8,1 Mds€ pour Unibail-Rodamco et 4,9 Mds€ pour Westfield, basés sur la connaissance d'Unibail-Rodamco du portefeuille de développement de Westfield

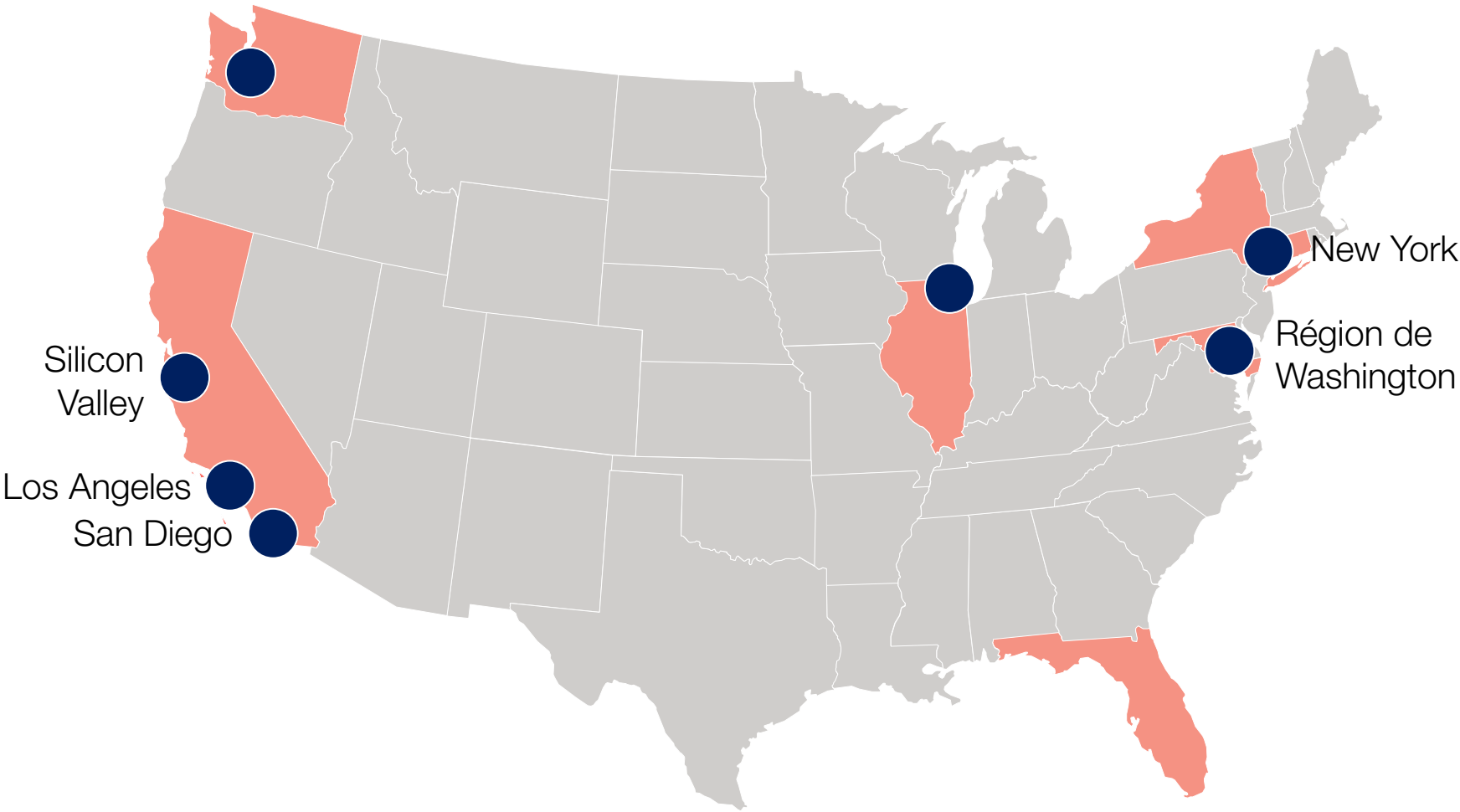
⁽³⁾ Pour les actionnaires d'Unibail-Rodamco. Source : Unibail-Rodamco

⁽⁴⁾ S&P : Notation « A » confirmée - perspective stable ; Moody's : Notation « A2 » - perspective stable ; FitchRatings : Notation « A » - sous surveillance négative si l'opération est finalisée

NAISSANCE DU PREMIER CRÉATEUR ET OPÉRATEUR GLOBAL DE CENTRES DE SHOPPING DE DESTINATION...



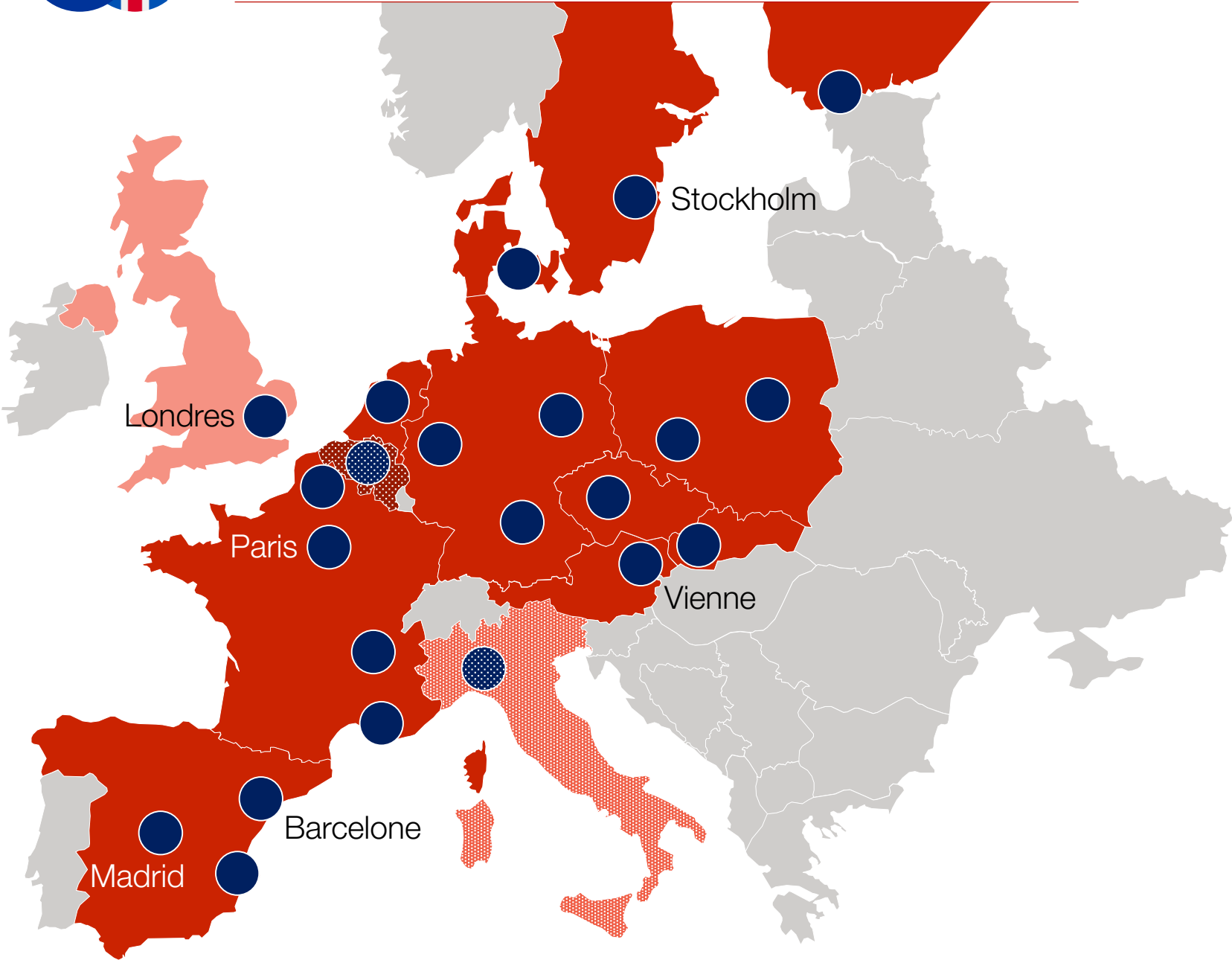
États-Unis



- Régions Unibail-Rodamco
- Actifs flagships existants
- Régions Westfield
- Nouveaux projets



Europe continentale et Londres



102 centres de shopping - 85% de la VBM⁽¹⁾ en centres « flagships »

(1) Part proportionnelle de la valeur de marché brute des actifs flagships en pourcentage du total des centres commerciaux du Nouveau Groupe au 31 décembre 2017

...AVEC LES MEILLEURS ACTIFS

Ville ⁽¹⁾	PIB/habitant en % de la moyenne nationale	3 premiers centres de shopping		
Varsovie	195%			
Paris	176%			
San José	175%			
San Francisco	154%			
Prague	153%			
Madrid	146%			
Londres	144%			

Ville ⁽¹⁾	PIB/habitant en % de la moyenne nationale	3 premiers centres de shopping		
Stockholm	142%			
New York	141%			
Los Angeles	133%			
Barcelone	128%			
San Diego	126%			
Vienne ⁽²⁾	122%			
Lyon	120%			
Région de la Ruhr ⁽³⁾⁽⁴⁾	111%			

Sources : Green Street Advisors, OCDE, Brookings and JPMorgan Chase, World’s Richest Countries

Note : Classement des centres de shopping sur la base des notes attribuées par Green Street (pour les centres commerciaux ayant des notes similaires, le classement se fonde sur le nombre de visites pour les centres de shopping européens et sur les ventes/m² pour les centres de shopping américains)

(1) Ville définie comme MSA (metropolitan statistical area) : zone géographique à forte densité de population et ayant des liens économiques étroits sur toute la région

(2) PIB par habitant basé sur le PIB par habitant de Vienne-Bratislava selon le rapport de Brookings and JPMorgan Chase

(3) PIB par habitant basé sur le PIB par habitant de Köln-Düsseldorf selon le rapport de Brookings and JPMorgan Chase

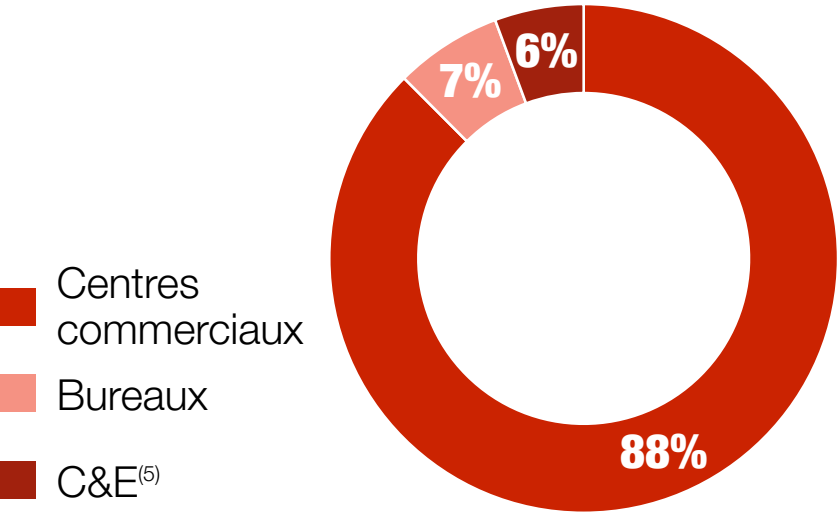
(4) Les 3 meilleurs centres de shopping dans la région métropolitaine de Düsseldorf selon la base de données de Green Street Advisors

Les centres en couleur
sont détenus par Unibail-Rodamco et Westfield

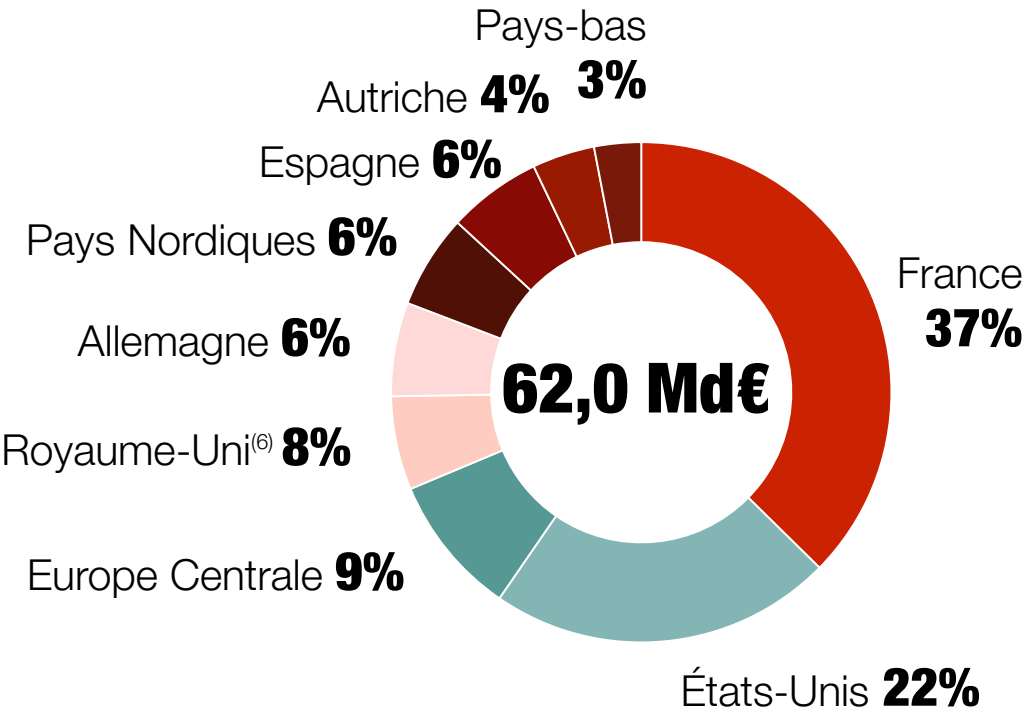
UN LEADER GLOBAL DOTÉ D'UN PORTEFEUILLE EXCEPTIONNEL

Au 31 décembre 2017	Unibail-Rodamco	Westfield	Pro forma
VBM ⁽¹⁾	43,6 Mds€	18,4 Mds€	62,0 Mds€
Nombre de pays ⁽³⁾	11	2	13
Nombre de centres commerciaux	67	35	102
Nombre moyen de visites par « flagship » ⁽⁴⁾	15,1 M	16,6 M	15,2 M

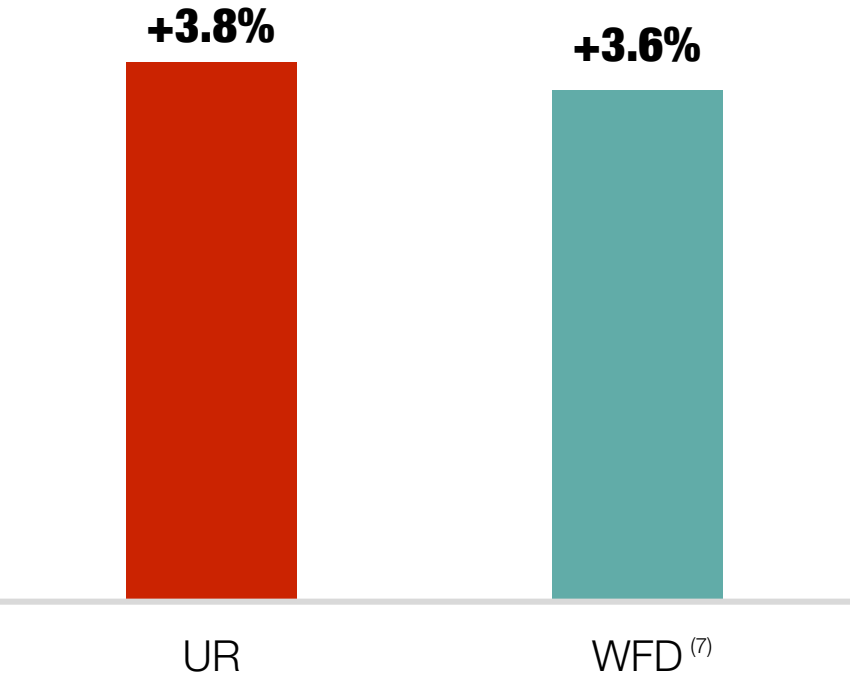
Portefeuille par segment⁽¹⁾



Portefeuille par région⁽¹⁾



TCAM des loyers nets à périmètre constant 2014-2017⁽²⁾

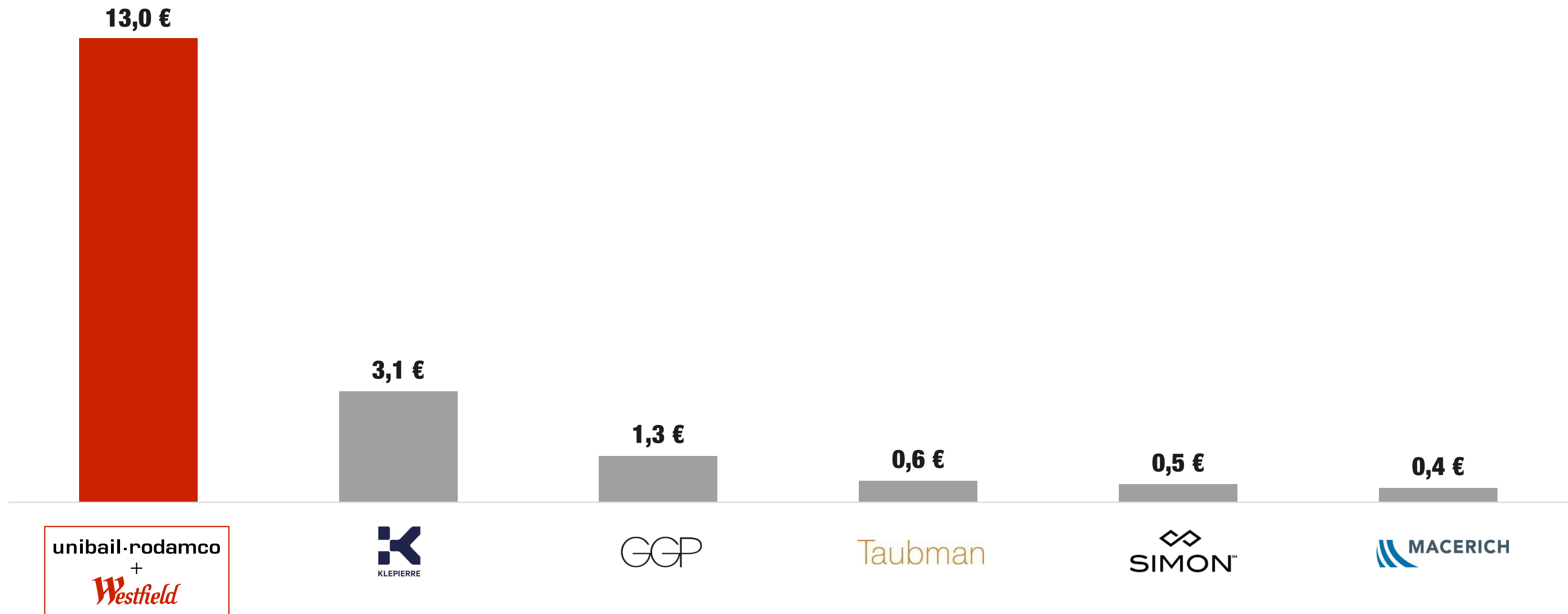


(1) Valeur brute de marché proportionnelle. Inclut les investissements dans des centres commerciaux, les actifs en construction, les actifs détenus en vue d'un redéveloppement et les stocks
(2) Du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2017
(3) Actifs existants uniquement, hors actifs en construction au 31 décembre 2017
(4) Hors Wroclavia et Westfield World Trade Center
(5) Dont services
(6) Inclut le projet de Milan à son coût de construction
(7) Sur la base de la croissance comparable des loyers nets publiée

UNE CROISSANCE ÉLEVÉE DES REVENUS
ET DU PATRIMOINE GRÂCE AUX RÉCENTES
LIVRAISONS ET AU PLUS GRAND PORTEFEUILLE
DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

LE PLUS GRAND PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT POUR GÉNÉRER DE LA CRÉATION DE VALEUR

Un portefeuille combiné⁽¹⁾ source de croissance future du patrimoine



Source : Données publiées par les sociétés

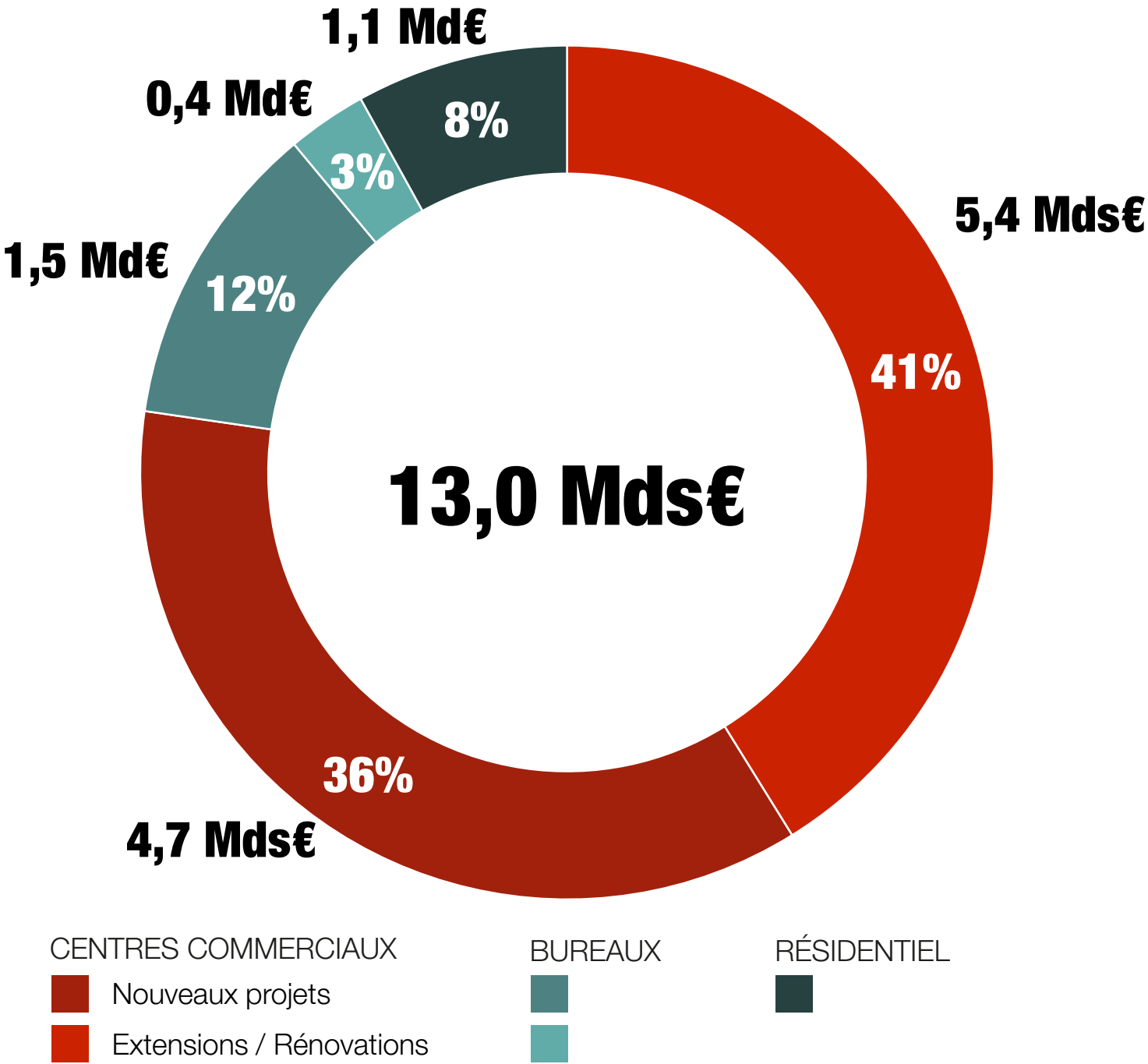
Note : Portefeuille de développement des concurrents mondiaux (Mds€). Au 31 décembre 2017

(1) Appréciation par Unibail-Rodamco du portefeuille de projets de développement de Westfield. Coûts totaux d'investissement proportionnels selon la définition d'Unibail-Rodamco

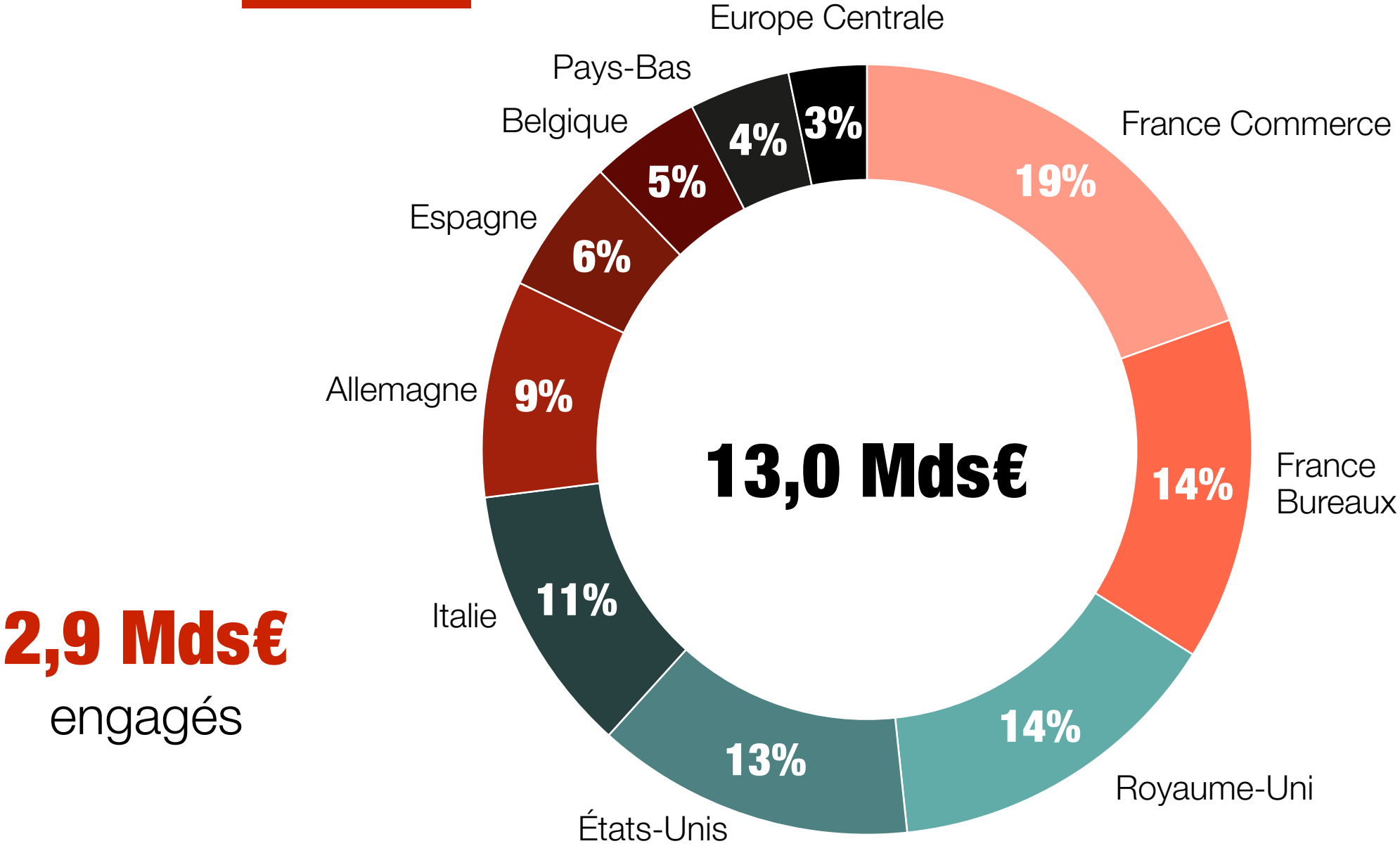
UN PROFIL DE RISQUE ÉQUILIBRÉ POUR LE PORTEFEUILLE DE PROJETS COMBINÉ

Implantation géographique diversifiée - 41% en extensions et rénovations

Par segment⁽¹⁾



Par région⁽¹⁾



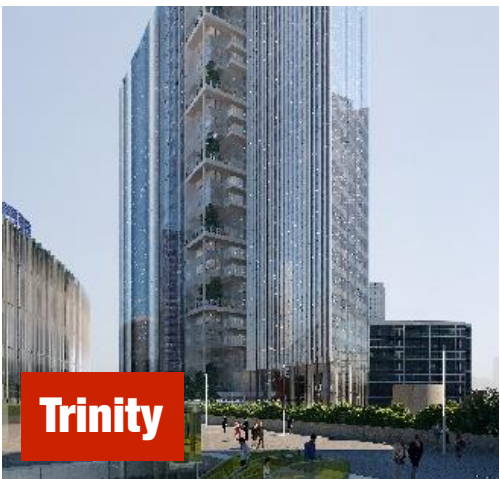
2,9 Mds€
engagés

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis
(1) Répartition sur la base du coût d'investissement total proportionnel tel que défini par Unibail-Rodamco au 31 décembre 2017

DES LIVRAISONS ÉCHELONNÉES CRÉATRICES DE VALEUR

Un taux de rendement des projets de 7,0 à 8,0%⁽¹⁾ pouvant générer ~1 Md€ de loyers nets supplémentaires

Westfield



unibail-rodamco

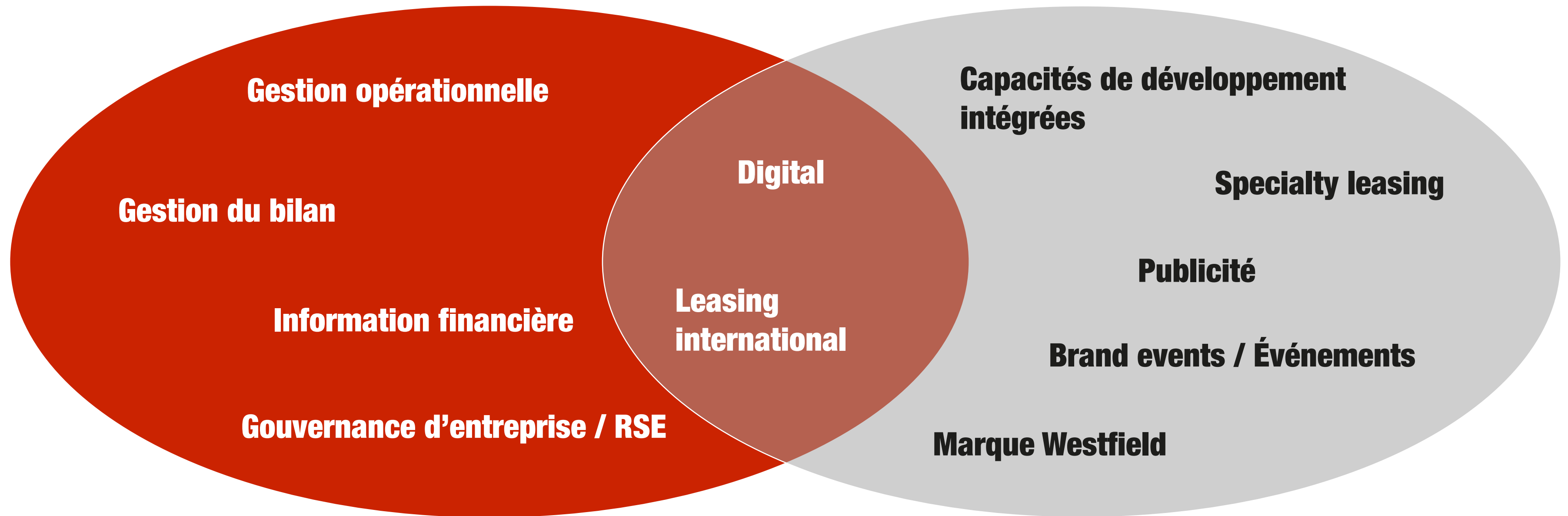
(1) Appréciation par Unibail-Rodamco du portefeuille de projets de développement de Westfield. Coûts totaux d'investissement proportionnels selon la définition d'Unibail-Rodamco. Le CTI total inclut les projets au-delà de 2022

CAPITALISER SUR UNE ÉQUIPE DIRIGEANTE
DE HAUT NIVEAU

CAPITALISER SUR UNE ÉQUIPE DIRIGEANTE DE HAUT NIVEAU...

unibail·rodamco

Westfield



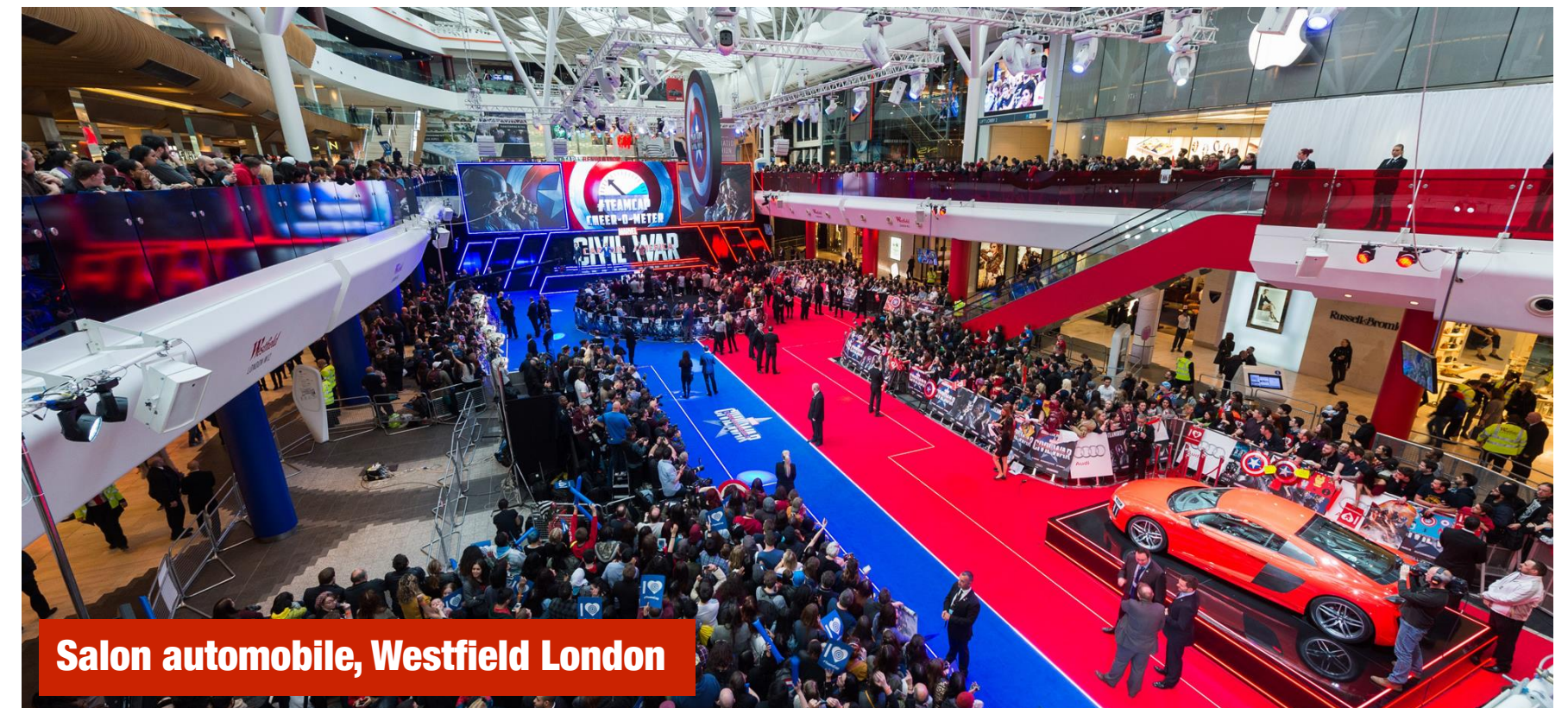
Construire une nouvelle culture commune :

UR experience

+

Westfield
THE EDGE

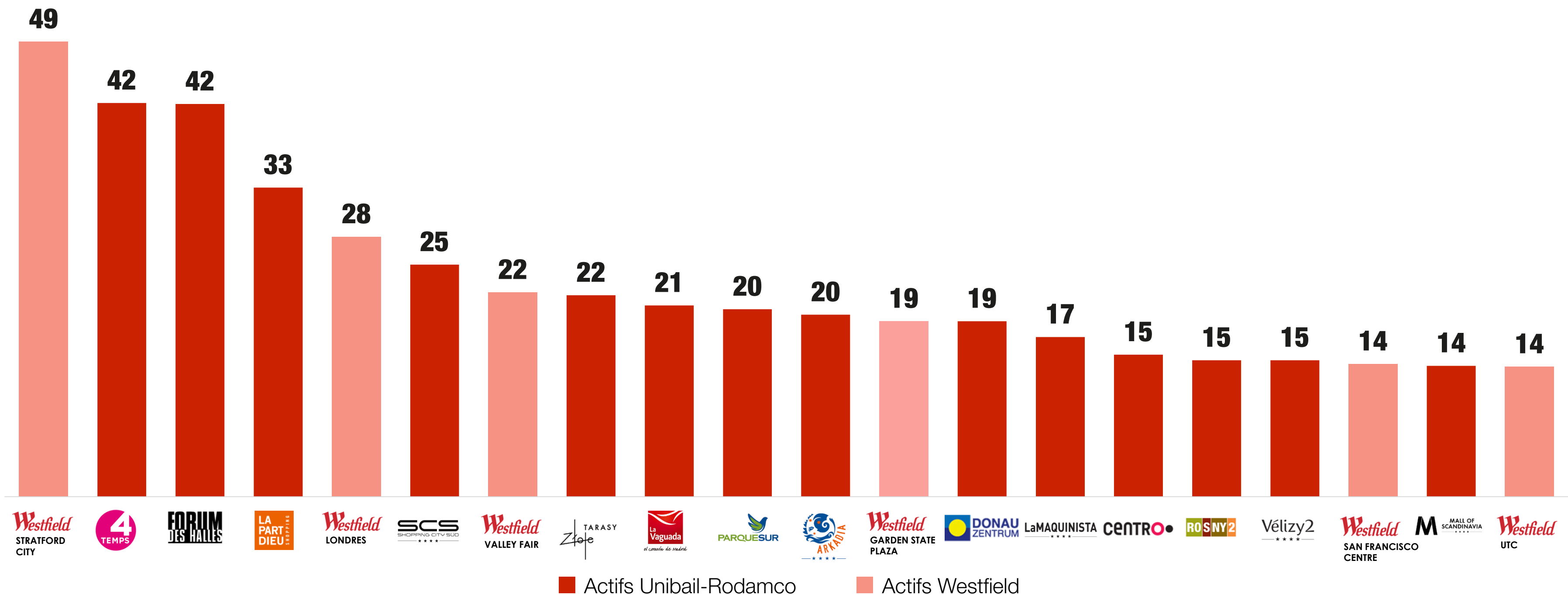
...SPÉCIALISTE DES NOUVELLES SOURCES DE REVENUS



1,2 MILLIARD DE VISITES : UNE SOURCE DE CONNAISSANCE ET DE DONNÉES

Nombre total de visites entre 0,8 et 1,2 Mds

Nombre de visites des 20 premiers actifs⁽¹⁾ (en M)



(1) Sur la base des 20 premiers centres de shopping notés A++ et A+ par Green Street Advisors, et affichant le plus grand nombre de visites

UNE PLATEFORME POUR RAPPROCHER MARQUES ET CLIENTS

**Concevoir des lieux
et des expériences uniques...**



1,2 Md de visites⁽¹⁾ / an



**...pour maximiser les interactions
avec les marques en magasins**

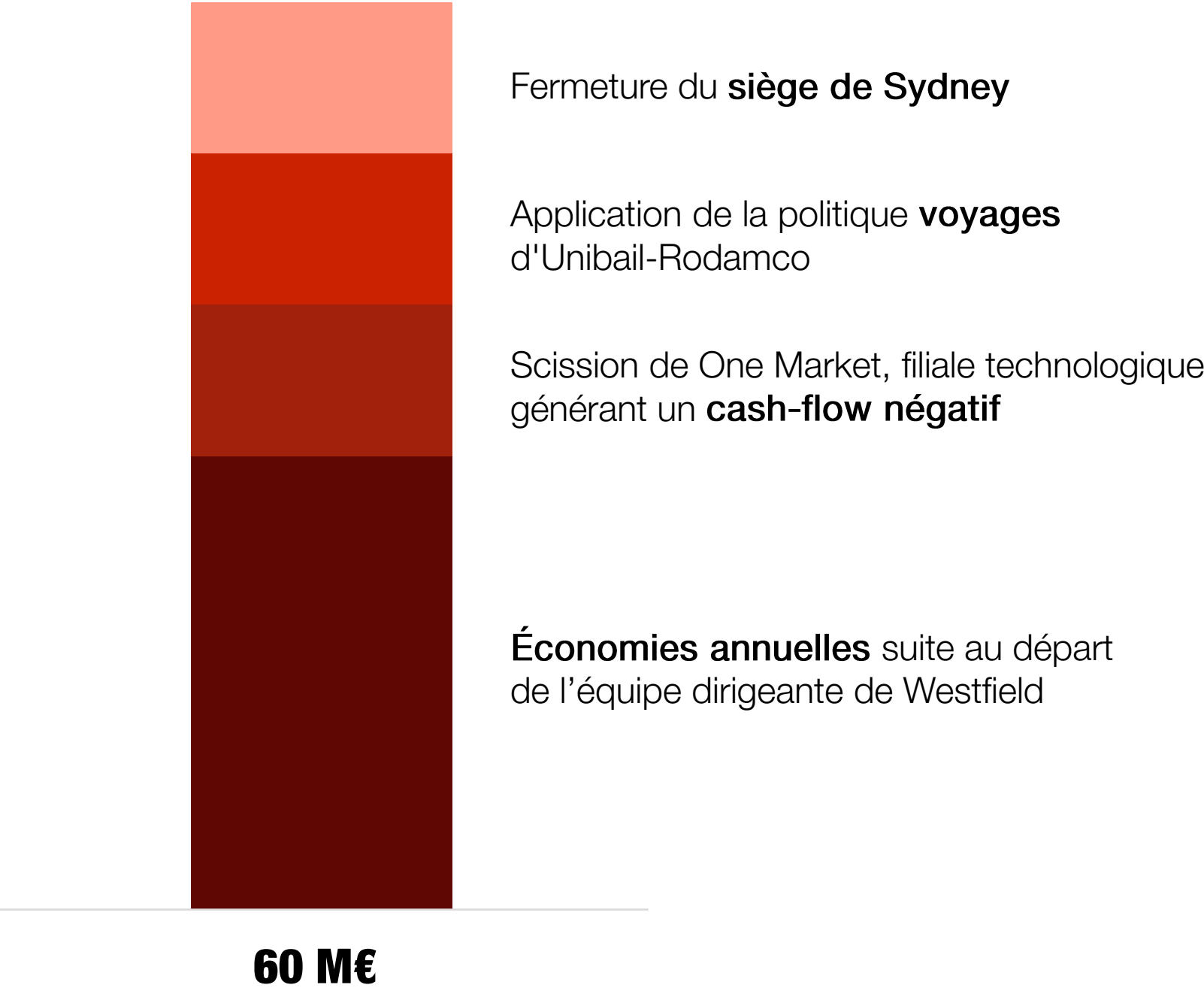


(1) Hors aéroports

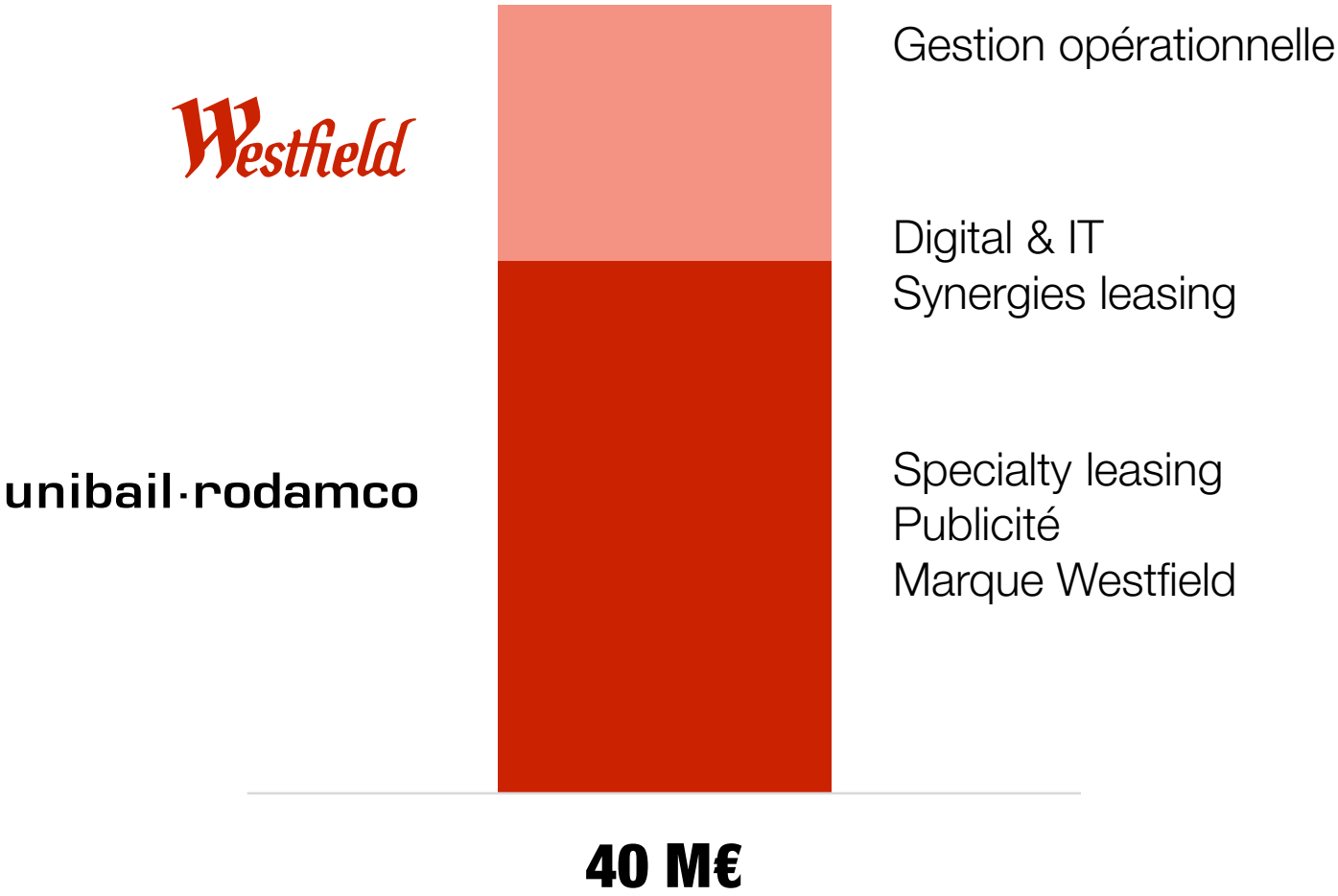
LES SYNERGIES GÉNÈRERONT BÉNÉFICES
ET CASH FLOWS ADDITIONNELS

100 MILLIONS € DE SYNERGIES⁽¹⁾

D'importantes synergies de coûts



Des synergies de revenus générées pour l'essentiel par le portefeuille d'UR



(1) Synergies prévisionnelles

UNE TRANSACTION RELATIVE
QUI PRÉSERVE UN BILAN SOLIDE

PRINCIPALES MODALITÉS DE L'OPÉRATION

TERMES DE L'OFFRE

- Pour chaque action Westfield :
0.01844x actions Unibail-Rodamco⁽¹⁾
+ 2,67 US\$ en numéraire
- Composition : 62% titres, 38% en numéraire
- Légère décote sur l'ANR⁽²⁾
- Valeur des titres Westfield⁽³⁾ : 14,5 MdsUS\$

FINANCEMENT PRUDENT

- **38,3 M d'actions Unibail-Rodamco⁽¹⁾ à émettre**
+ 5.6 MdsUS\$ de contrepartie en numéraire :
 - Obligations senior : 3,0 Mds€
 - Titres hybrides : 2,0 Mds€

OPÉRATION AMICALE ET EXPLICITEMENT SOUTENUE

- La famille Lowy soutient l'opération et compte maintenir un investissement important dans Unibail-Rodamco
- Recommandation unanime du Conseil de Surveillance d'Unibail-Rodamco et du Conseil d'Administration de Westfield⁽⁴⁾
- Conclusion des experts indépendants : opération bénéfique aux actionnaires des deux groupes⁽⁴⁾

COTATION

- Cotation sur Euronext Amsterdam et Euronext Paris
- Cotation secondaire en Australie : CDIs⁽⁵⁾



- La plateforme technologique de Westfield scindée avant la clôture de la transaction
- Conservation d'une participation de 10% dans OneMarket

Des actions Unibail-Rodamco plus attractives : capitalisation boursière pro forma portée à 27 Mds€⁽⁶⁾ et liquidité accrue

⁽¹⁾ Comprenant les actions d'Unibail-Rodamco et les actions de WFD-UR NV, un nouveau REIT néerlandais qui, à la clôture, seront jumelées et seront négociées en tant que titre unique. Reportez-vous aux détails de structure plus loin dans la présentation

⁽²⁾ Basé sur la définition d'Unibail-Rodamco au 30 juin 2017

⁽³⁾ Basé sur le prix d'offre implicite dérivé des taux de change et des cours des actions après la clôture du 11 mai 2018

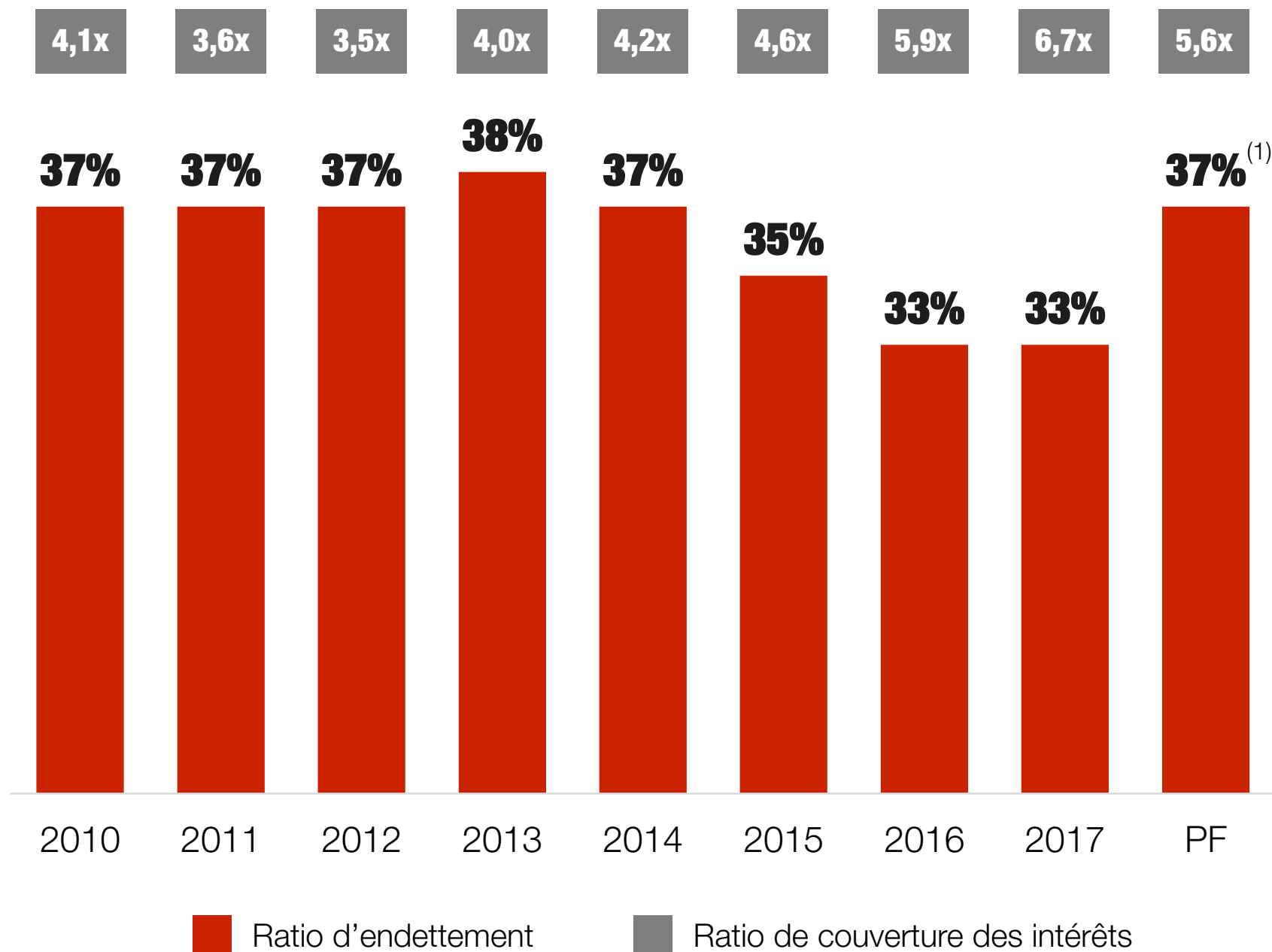
⁽⁴⁾ En l'absence d'une proposition supérieure

⁽⁵⁾ Titres de dépôt CHESS

⁽⁶⁾ Sur la base des 38,3 millions d'actions émises aux porteurs de titres Westfield et au cours de clôture d'Unibail-Rodamco du 11 mai 2018

OBJECTIF : PRÉSERVER LA SOLIDITÉ DU BILAN

Le bilan d'Unibail-Rodamco demeure très solide



Maintien de la notation de catégorie A

S&P Global	»	Notation « A » confirmée - perspective stable
MOODY's	»	Notation « A2 » - perspective stable
FitchRatings	»	Notation « A » - sous surveillance négative si l'opération est finalisée

Un plan clair de désendettement

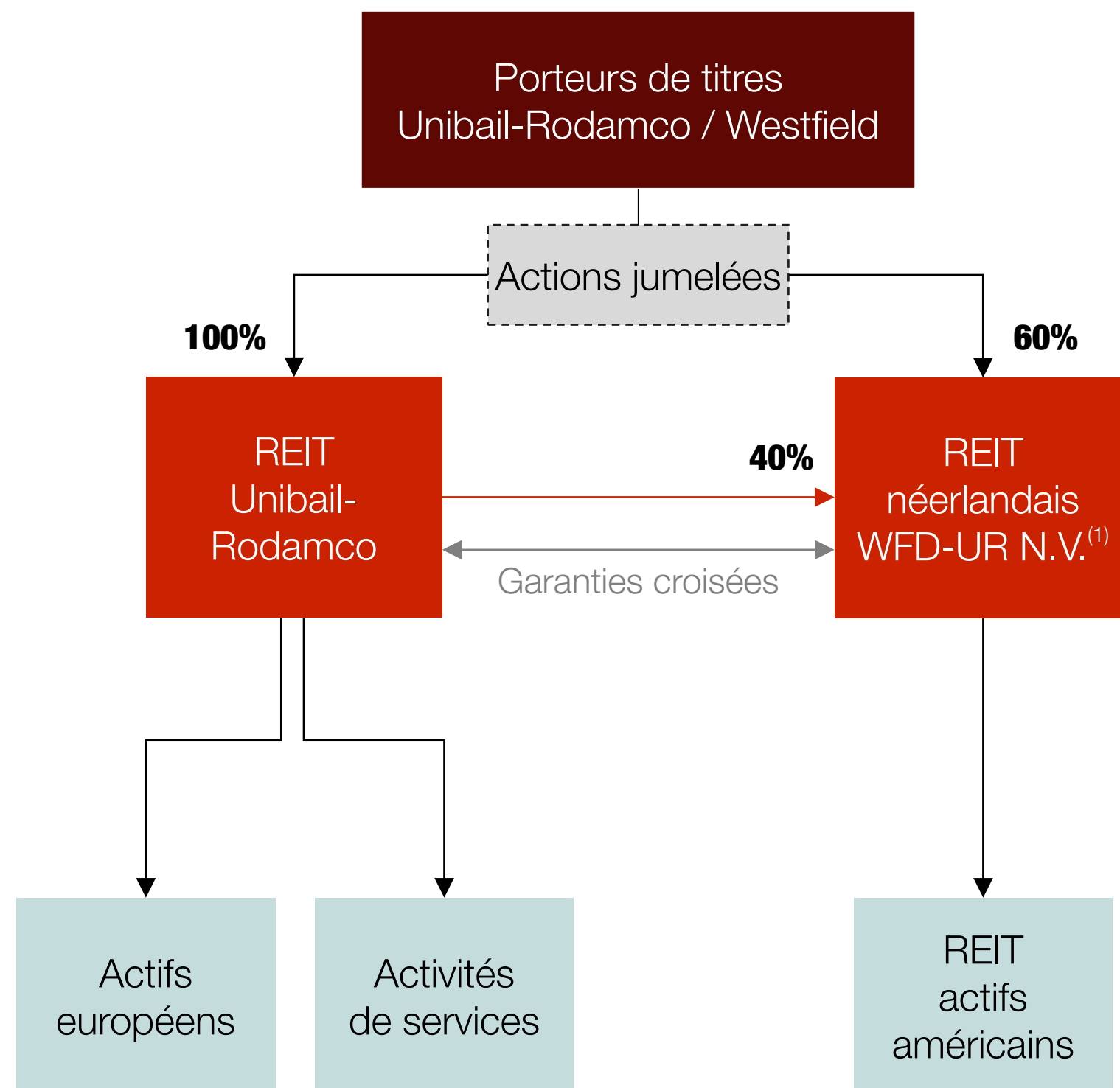
- **3 Mds€ de cessions d'actifs européens** dans le cadre de la politique de rotation d'actifs d'Unibail-Rodamco
 - Potentielles cessions supplémentaires
 - **Ratio d'endettement pro forma après cessions : 34%** (36% sur base proportionnelle)
- **Efficacité démontrée :**
 - **11 Mds€ de cessions de 2007 à 2017**, avec prime moyenne de 10,8% sur la VBM non affectée

Sources : données publiées par la société, études de S&P, Moody's et Fitch

⁽¹⁾ Sur la base de la méthode de calcul d'Unibail-Rodamco du ratio d'endettement consolidé, appliquée tant à Unibail-Rodamco qu'à Westfield. Ce calcul du ratio d'endettement pro forma est fait sur la base du montant actuel du goodwill de 3,6 milliards d'euros. S'il devait y avoir une dépréciation du goodwill, le ratio d'endettement serait impacté. Par exemple, une dépréciation d'un milliard d'euros entraînerait une augmentation du ratio d'endettement d'environ 1%. LTV proportionnelle pro forma, y compris droits de mutation : 39%.

UNE STRUCTURE EFFICACE ET LA MEILLEURE
GOUVERNANCE POUR LES ACTIONNAIRES

UNE STRUCTURE EFFICACE POUR LES ACTIONNAIRES DU NOUVEAU GROUPE



Structure conçue pour éviter tout désavantage lié à la détention d'actifs américains

- Les anciens actionnaires d'Unibail-Rodamco et de Westfield seront détenteurs⁽²⁾ d'actions jumelées composées de :
une action Unibail-Rodamco + une action WFD-UR N.V.

Préservation du statut de REIT existant

- WFD-UR N.V., de droit néerlandais, sera propriétaire des actifs américains
- Les activités d'Unibail-Rodamco et les activités américaines se poursuivront sous statut REIT⁽³⁾

Conséquences de la détention d'actions jumelées

- Les détenteurs d'actions jumelées bénéficieront de tous les droits et seront soumis à toutes les obligations en tant qu'actionnaires d'Unibail-Rodamco et de WFD-UR N.V.⁽⁴⁾

Politiques attractives de distribution

- Ratios de distribution prévus entre 85 et 95% du résultat net courant consolidé

Cotation

- Cotation sur Euronext Amsterdam et Euronext Paris. Symbole « URW »
- Cotation secondaire en Australie sous la forme de CDI⁽⁵⁾

Note : Merci de consulter les sections 1 et 11 du Prospectus pour de plus amples informations

⁽¹⁾ WFD-UR N.V. détiendra également certains actifs néerlandais

⁽²⁾ Dès la finalisation de l'opération

⁽³⁾ SIIC en France, REIT aux États-Unis et FBI au Pays-Bas

⁽⁴⁾ Inclut le droit d'assister aux assemblées générales des actionnaires d'Unibail-Rodamco et de WFD-UR N.V. et le droit de recevoir des dividendes d'Unibail-Rodamco et de WFD-UR N.V. Les actions Unibail-Rodamco et les actions de catégorie A de WFD-UR N.V. ne peuvent être transférées qu'en actions jumelées et non séparément (sauf pour les membres du Groupe Jumelé).

⁽⁵⁾ Titres de dépôt CHESS

UNE GOUVERNANCE OFFRANT LE MEILLEUR DES DEUX GROUPES

Principes de gouvernance

- Une structure duale : Directoires + Conseils de Surveillance
- En accord avec les normes les plus exigeantes

Sièges & management

- Siège social à Paris et Schiphol
- Siège US à Los Angeles
- Siège UK à Londres
- Organisation couvrant le nouveau périmètre international du Groupe

Structure

- Le Président du CS d'Unibail-Rodamco sera le Président du CS du Nouveau Groupe
- Le Président du Directoire d'Unibail-Rodamco sera le Président du Directoire du Nouveau Groupe
- Sir Frank Lowy AC sera Président d'un nouveau Comité Consultatif
- Deux membres du CA de Westfield rejoindront le CS d'Unibail-Rodamco⁽¹⁾

Ambition maintenue pour la RSE

- Poursuite du déploiement du programme RSE ambitieux du Groupe



Équipe dirigeante

- La Senior Management Team s'appuiera sur les forces des deux Groupes

(1) Sous réserve de l'approbation des actionnaires

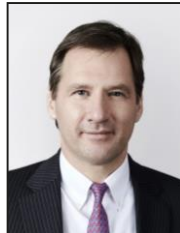
UNE ÉQUIPE DIRIGEANTE DE HAUT NIVEAU

- La **Senior Management Team** : principal organe de coordination du Nouveau Groupe
- Une combinaison de talents issus de **Westfield** et d'**Unibail-Rodamco**
- **Alignement de la stratégie** et des fonctions corporate
- **L'équipe dirigeante d'Unibail-Rodamco alignée avec les actionnaires** : détention de 0,54% du capital social

Une équipe dirigeante très expérimentée



Christophe
CUVILLIER
*Président
du Directoire*



Jaap
TONCKENS
*Membre du Directoire
et Directeur Général
Finance Groupe*



Astrid
PANOSYAN
*Directrice Générale
Fonctions Centrales
Groupe*



Michel
DESSOLAIN
*Directeur Général
Opérations Europe*



Jean-Marie
TRITANT
Président US⁽¹⁾



Fabrice
MOUCHEL
*Directeur Général
Finance Europe*



Olivier
BOSSARD
*Directeur Général
Développement
Groupe*



Peter
MILLER
*Directeur Général
Opérations UK, Italie
& Bénélux*



Peter
HUDDLE
*Directeur Général
Opérations US*



Gerard
SIEBEN
*Directeur Financier
WFD-UR N.V.⁽¹⁾*

(1) Et membre du Conseil d'Administration de WFD-UR N.V.

CONCLUSION

PROCHAINES ÉTAPES ET CALENDRIER

Étapes clés

Consultation du Comité d'Entreprise d'Unibail-Rodamco	»	
Approbation Réglementaire FIRB	»	
Visa de l'AMF et l'AFM	»	
Publication du documentation relatif à l'Opération	»	
Décisions en matière d'impôts	»	En cours
Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco	»	17 mai
Assemblée Générale de Westfield	»	24 mai
Paiement du solde du dividende final d'Unibail-Rodamco 2017	»	30 mai
Date de Prise d'Effet	»	30 mai
Date de Réalisation	»	7 juin

RÉSUMÉ DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

Principaux facteurs de risques propres au Nouveau Groupe et à son secteur d'activité

- » Le portefeuille immobilier du Nouveau Groupe et les revenus de ses investissements pourraient pâtir de la situation économique, des fluctuations de la valeur et des loyers de ses immeubles et d'autres facteurs
- » La notation de crédit du Nouveau Groupe pourrait être revue à la baisse à l'avenir
- » Des conséquences défavorables pourraient survenir si une entité juridique du Nouveau Groupe ne parvenait pas à bénéficier d'un traitement fiscal favorable en vertu du statut de FII, SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée), SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) et REIT (U.S. real estate investment trust)

Principaux risques relatifs à l'Opération et aux Actions Jumelées

- » La réalisation de l'Opération est subordonnée à plusieurs conditions suspensives, qui peuvent l'empêcher ou la retarder
- » Risques relatifs à la réalisation des synergies escomptées
- » L'intégration des activités d'Unibail-Rodamco et de Westfield pourrait s'avérer plus coûteuse que prévue
- » La situation financière et le résultat opérationnel réels du Nouveau Groupe peuvent différer significativement des informations financières pro forma non auditées contenues dans le Prospectus

UNE OPPORTUNITÉ UNIQUE POUR CRÉER DE LA VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES

Le premier créateur et opérateur global de centres de shopping de destination

Stimuler la création de valeur pour les actionnaires

Plateforme unique d'actifs « flagships »



102 centres de shopping

56 « flagships »

13 pays

Implantation dans de nouveaux marchés



Londres

US : villes les plus dynamiques

Milan

Synergies



env. 100 M€
en rythme annuel

Création de valeur significative



Relative pour le **RNRPA**
et **I'ANR**⁽¹⁾

Portefeuille de projets de développement le plus important au monde



Forte croissance grâce
aux nouveaux projets

Équipe dirigeante de haut niveau



Vivier de talents

Bilan solide



LTV⁽²⁾ : **37%**
Notation « A »⁽³⁾

Politiques de distribution attractives



85-95%
distribution du RNRPA

Unibail-Rodamco a préparé les déclarations relatives aux synergies attendues, à la relation prévue et à la notation attendue à l'issue de la transaction, après avoir effectué une vérification diligente des informations commerciales et financières de Westfield

(1) Pour les actionnaires d'Unibail-Rodamco, en incluant l'impact des synergies en rythme d'opération et en supposant qu'il n'y aura pas de dépréciation du goodwill

(2) Ratio d'endettement consolidé selon la définition et le calcul d'Unibail-Rodamco, en supposant l'absence de dépréciation du goodwill

(3) Notation pro forma. Source : Unibail-Rodamco

CONFIRMATIONS OBTENUES
DE L'ADMINISTRATION FISCALE FRANÇAISE

CONSÉQUENCES FISCALES PARTICULIÈRES POUR LES RÉSIDENTS FRANÇAIS DÉTENANT DES ACTIONS DANS UN PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS (PEA)

- » **Les actions Unibail-Rodamco détenues au 21 octobre 2011 avaient pu être maintenues en PEA**
- » **Après réalisation de la transaction, et du fait du jumelage des actions, les actions jumelées (UR and WFD UR N.V.) ne pourront être détenues en PEA**
- » **Pour éviter la clôture du PEA, l'administration fiscale a confirmé que les actionnaires concernés doivent dans le délai de deux mois suivant la réalisation de la transaction prévue le 7 juin 2018 :**
 - Lorsque le PEA est détenu depuis plus de 8 ans, transférer les actions jumelées sur un compte-titres ordinaire sans contrepartie en numéraire (« retrait partiel »)
 - Lorsque le PEA est détenu depuis moins de 8 ans, transférer les actions jumelées sur un compte-titres ordinaire en contrepartie d'un versement en numéraire dans le PEA, ou
 - Vendre les actions jumelées

AUTRES CONFIRMATIONS APPORTÉES PAR L'ADMINISTRATION FISCALE

» **Les impôts et taxes français suivants pourront être établis sur la base de la seule valeur relative d'Unibail-Rodamco reflétée dans les actions jumelées :**

- Taxe sur les transactions financières
- Pour les personnes physiques détenant une participation au moins égale à 5% : Impôt sur la Fortune Immobilière
- Droits de donation et de succession dus par les actionnaires personnes physiques non-résidents
- Impôt sur les plus-values dû par les non-résidents détenant une participation minimum de 10%

» **La valeur relative de chaque composante des actions jumelées, Unibail-Rodamco et WFD-UR NV, pourra être déterminée au prorata des capitaux propres réévalués consolidés des deux sociétés qui seront publiés semestriellement**

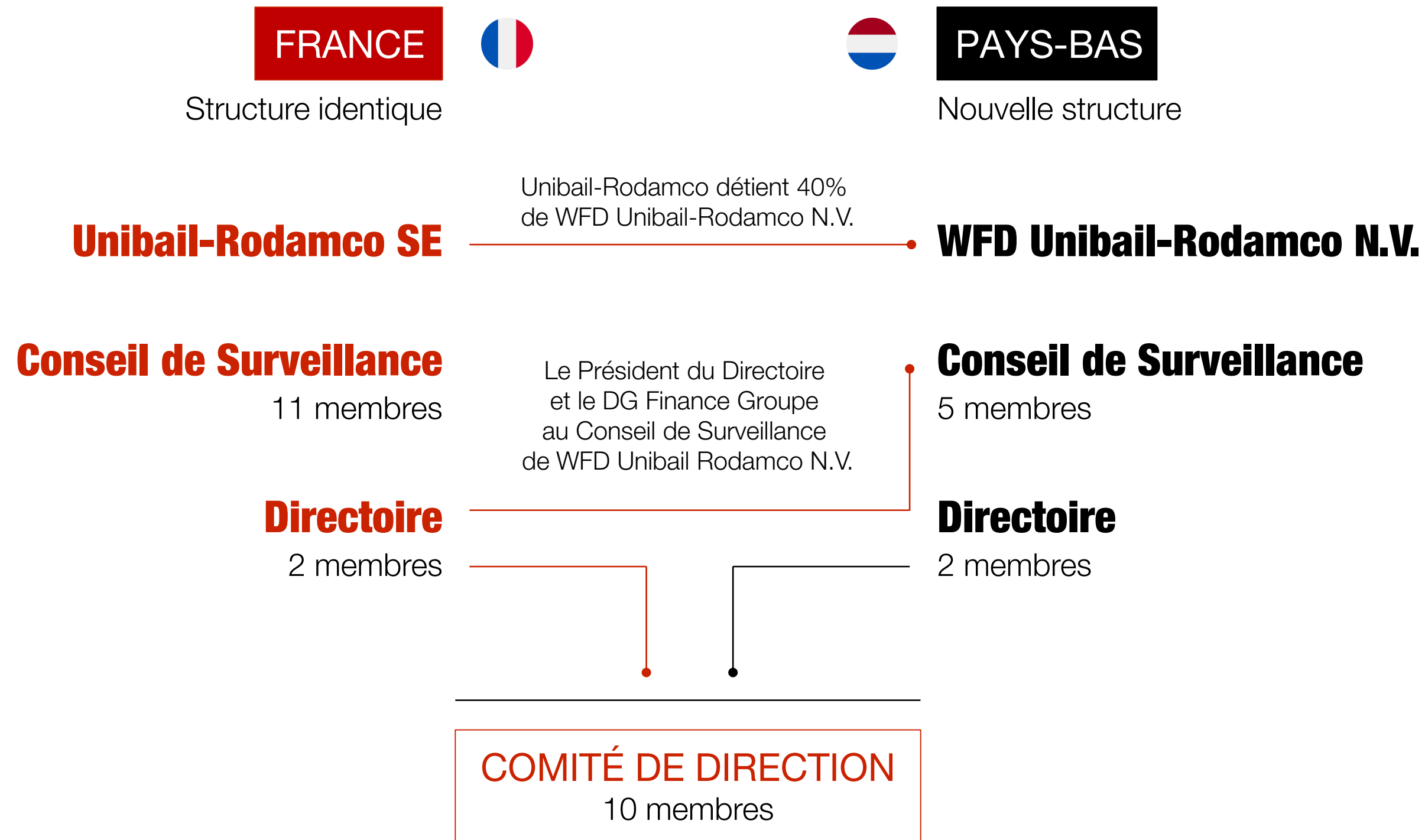
» **Une description détaillée de toutes ces informations figure à la section 13.9 du Prospectus complété par le 1^{er} supplément au Prospectus**

» **Des informations de nature fiscale seront publiées sur notre site internet**

G O U V E R N A N C E

GOUVERNANCE DU NOUVEAU GROUPE : UNE ÉTROITE COORDINATION POUR UN MAXIMUM DE COHÉRENCE

Maintien d'une structure duale pour les deux entités conforme aux plus hauts standards de gouvernance





Christophe
CUVILLIER

Président du Directoire d'Unibail-Rodamco SE
Président du Conseil de Surveillance
de WFD Unibail-Rodamco N.V.

Né le 5 décembre 1962

Nationalité française



Jaap
TONCKENS

Directeur Général Finance Groupe
Membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE
Vice-Président du Conseil de Surveillance
de WFD Unibail-Rodamco N.V.

Né le 16 juillet 1962

Double nationalité américaine et néerlandaise

NOMINATION



Jill
GRANOFF

Indépendante

Expertise : Commerce, Digital et Marché américain

PDG de Eurazeo Brands
Administratrice non exécutive de la Fondation Fashion Institute of Technology

RENOUVELLEMENTS



Mary
HARRIS

Indépendante

Expertise : Commerce, Produits de consommation, Gouvernance et Rémunération

Présence : 100% CS et CGNR

Administratrice non exécutive et Présidente du Comité des Rémunérations d'ITV Plc et de Reckitt Benckiser Plc
Administratrice du St. Hilda's College, Université d'Oxford



Sophie
STABILE

Indépendante

Expertise : Finance, Immobilier et Hôtellerie
Présence : 78% CS et 80% Comité d'Audit

Administratrice non exécutive d'Altamir
Administratrice non exécutive de Spie



Jacqueline
TAMMENOMS BAKKER

Indépendante

Expertise : Commerce, Produits de consommation, Développement durable, Gouvernance et Rémunération

Présence : 89% CS et 100% CGNR

Administratrice non exécutive du groupe Wendel et de CNH Industrial
Vice-Présidente non exécutive et Présidente du Comité des Rémunérations de TomTom
Présidente du Conseil des Gouverneurs de la Fondation du Van Leer Group

RENOUVELLEMENTS



Jean-Louis
LAURENS

Indépendant

Expertise : Finance et Gestion d'actifs

Présence : 100% CS et Comité d'Audit

Président non exécutif du Conseil
d'Administration d'Unigestion Asset
Management France



Alec
PELMORE

Indépendant

Expertise : Immobilier, Finance
et Analyse d'investissements

Présence : 100% CS et Comité d'Audit

Administrateur non exécutif
de London Metric Property Plc

NOMINATIONS



Peter
LOWY

Non Indépendant

Expertise : Immobilier, Commerce,
Finance et Gestion d'actifs

Directeur exécutif et co-Directeur général
de Westfield Corporation (2011-2018)

Directeur du Lowy Institute for International
Policy

Président du Conseil consultatif de la sécurité
intérieure du Comté de Los Angeles

Conseil d'Administration de RAND Corp.



John
MCFARLANE

Indépendant

Expertise : Finance, Gestion d'actifs
et Immobilier

Administrateur indépendant et non exécutif
de Westfield Corporation (2014-2018)

Président non exécutif de Barclays Plc
et de Barclays Bank Plc

Administrateur non exécutif
de Old Oak Holdings Ltd

Président non exécutif de theCityUK

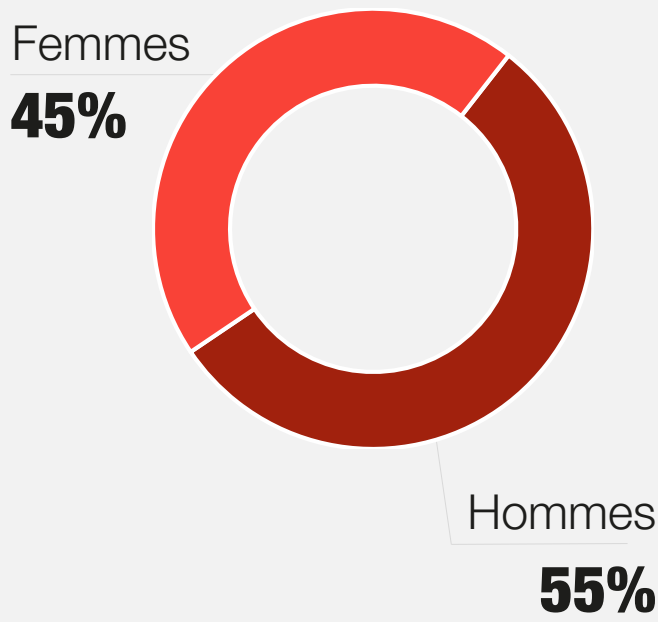
Messieurs Laurens et Pelmore démissionneront de leur mandat
à compter de la réalisation définitive de l'acquisition de Westfield

Ces nominations entreront en vigueur sous condition
de la réalisation définitive de l'acquisition Westfield

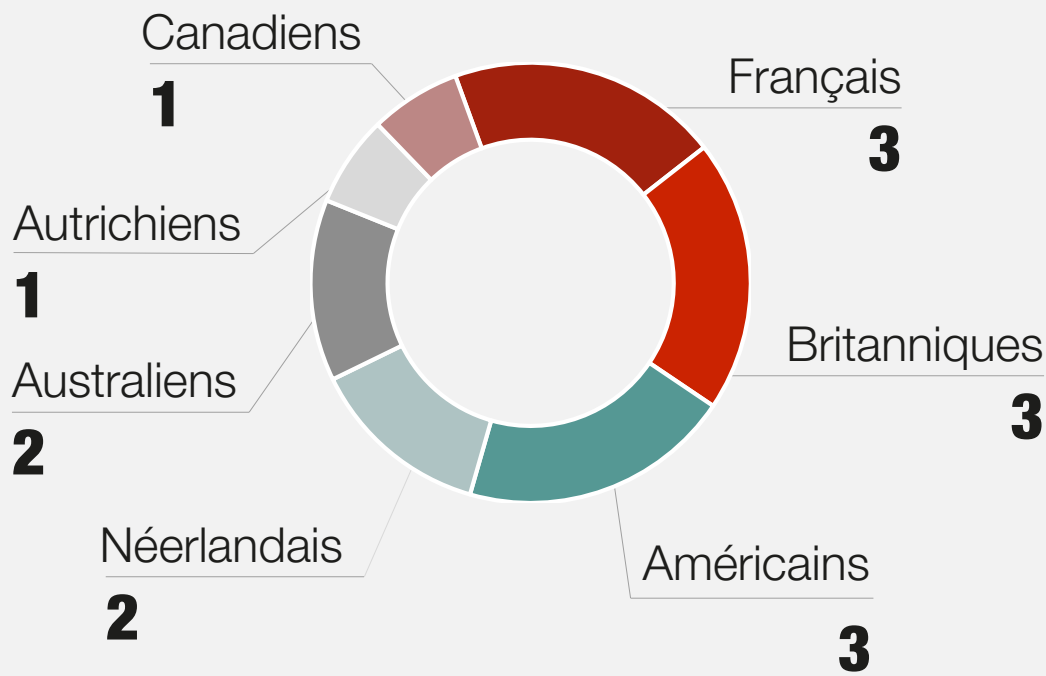
GOUVERNANCE : LE CONSEIL DE SURVEILLANCE À COMPTER DE LA RÉALISATION DE L'ACQUISITION⁽¹⁾



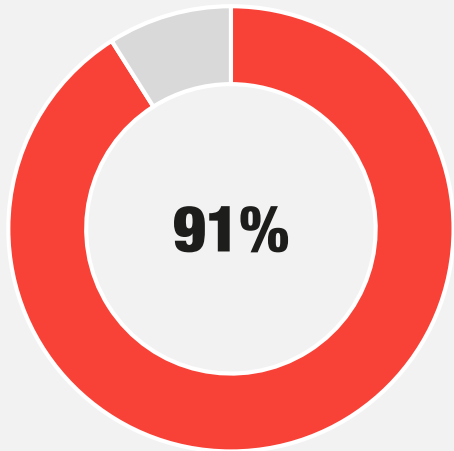
GENRE



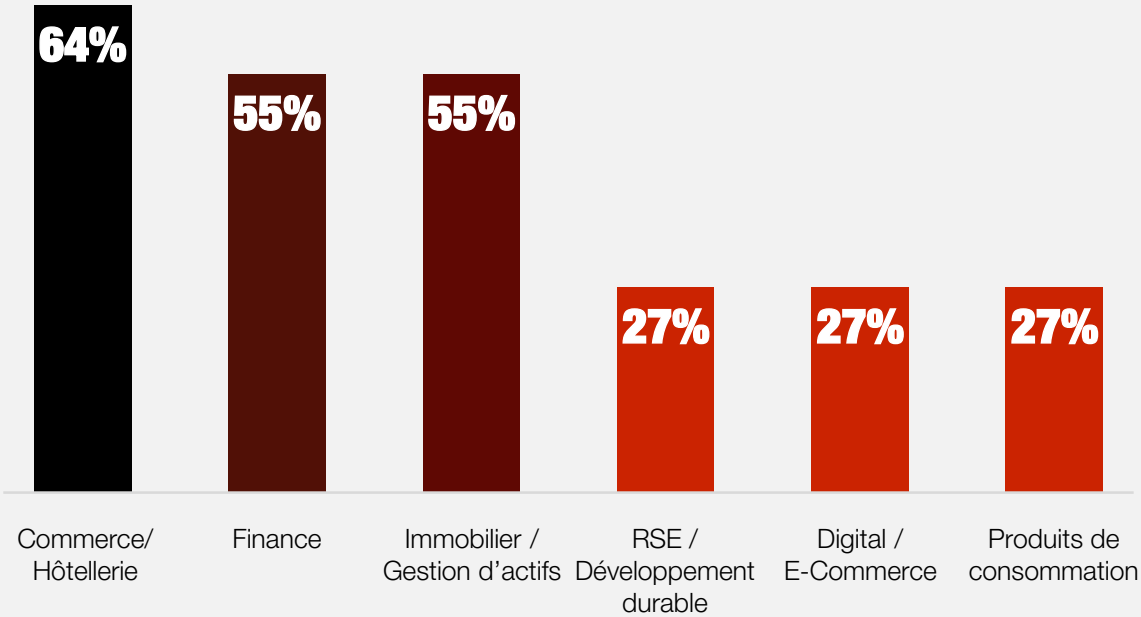
NATIONALITÉ ⁽²⁾



INDÉPENDANCE ⁽³⁾



DOMAINES DE COMPÉTENCE



Certains membres sont représentés dans plusieurs domaines de compétence

(1) Sous réserve de l'approbation des renouvellements et des nominations soumis au vote des actionnaires
(2) Certains membres ont la double nationalité
(3) Source : Indice des conseils français 2017 Spencer Stuart, contre une moyenne de 69% pour le CAC 40

ACTIONNAIRES

VOTE CONTRAIGNANT

SAY ON PAY

Rémunération 2017 (ex-post) :

Président du Directoire

Autres membres du Directoire

Président du Conseil de Surveillance (CS)

LE PAIEMENT DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE
EST CONDITIONNÉ À L'APPROBATION DES ACTIONNAIRES

RÉSOLUTIONS N° 5 À 8

VOTE CONTRAIGNANT

Politique de rémunération 2018 (ex-ante) :

Président du Directoire

Autres membres du Directoire

Président et membres du CS

RÉSOLUTIONS N° 25 À 27

VOTE CONTRAIGNANT DES ACTIONNAIRES

AG du 25 avril 2017

SAY ON PAY

AG du 17 mai 2018

Approbation
de la Politique de rémunération 2017

Résultats des Votes :

Président du Directoire : 84,3%

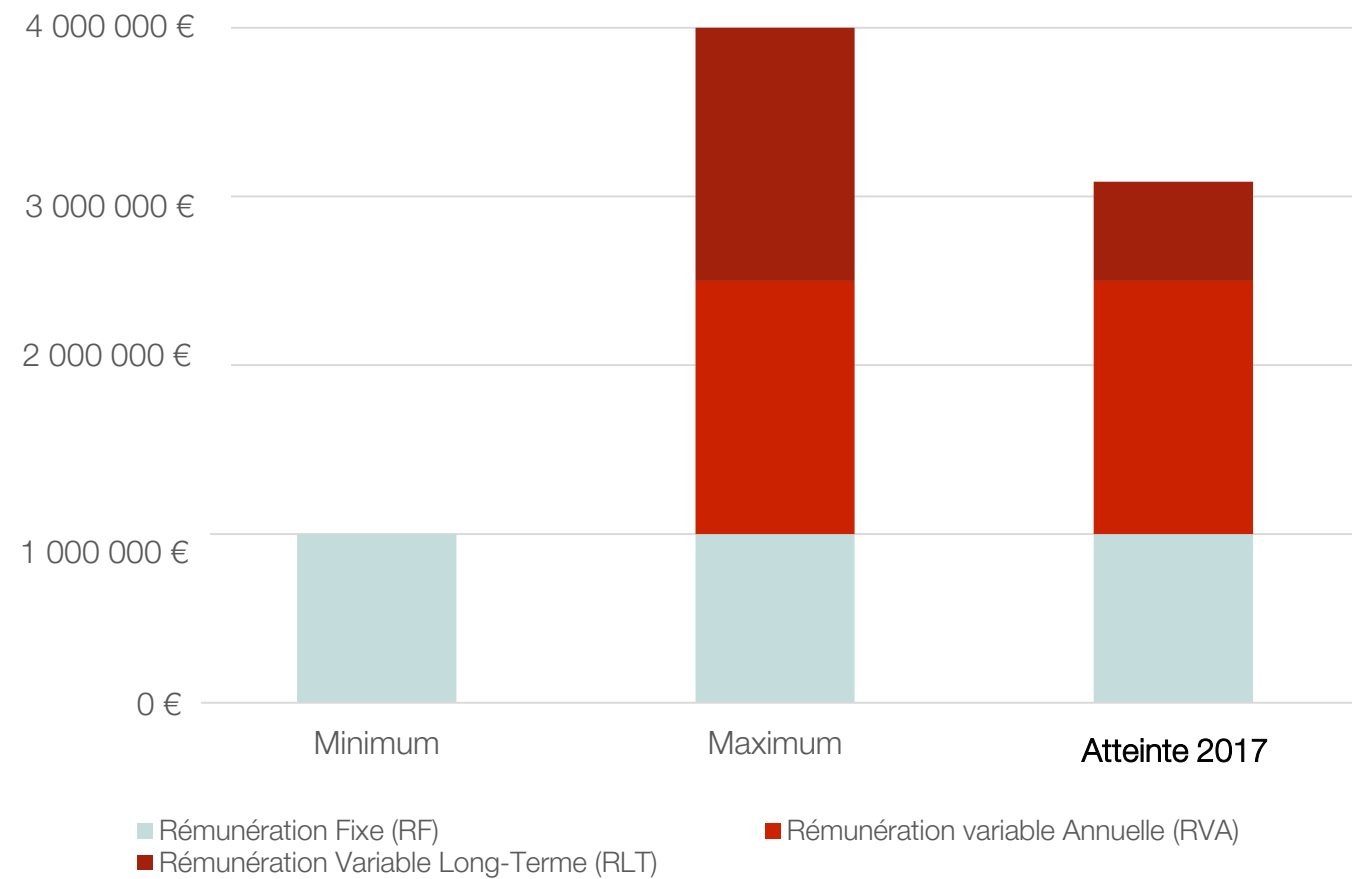
Autres membres du Directoire: 84,1%

Approbation
de la rémunération perçue en 2017

RÉMUNÉRATION AU TITRE DE 2017 – PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE (SAY ON PAY)



**Christophe
CUVILLIER**



Rémunération Fixe (RF)

29,1%
1 000 k€

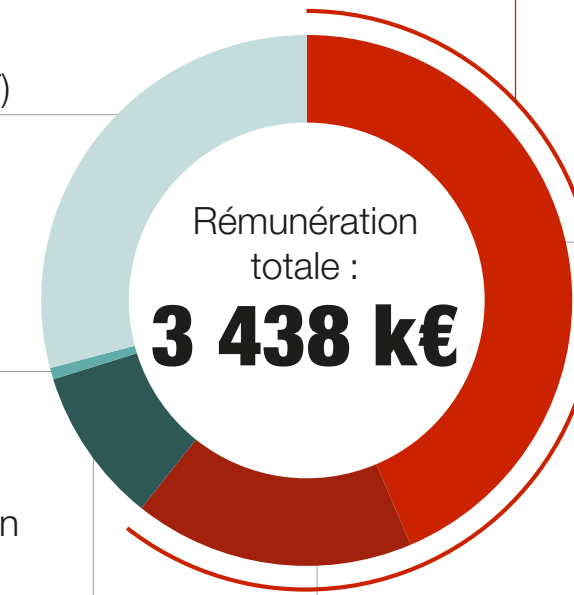
Autres éléments
de rémunération

0,7%
24 k€

Régime de Contribution
Supplémentaire (RCS)

9,5%
326 k€

Rémunération liée à la performance
de la société : **60,7%**



Rémunération Variable
Annuelle (RVA)

43,6%
1 500 k€

Rémunération Variable
Long Terme (RLT)

17,1%
588 k€

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis

- » Président du Directoire depuis le 25.04.2013
- » Membre du Directoire depuis le 01.06.2011
- » Dans le Groupe depuis 2011

- » Pas de contrat de travail
- » Pas de régime de retraite à prestations définies (« Retraite chapeau »)
- » Pas d'indemnité contractuelle de départ
- » Pas d'indemnité contractuelle de non-concurrence

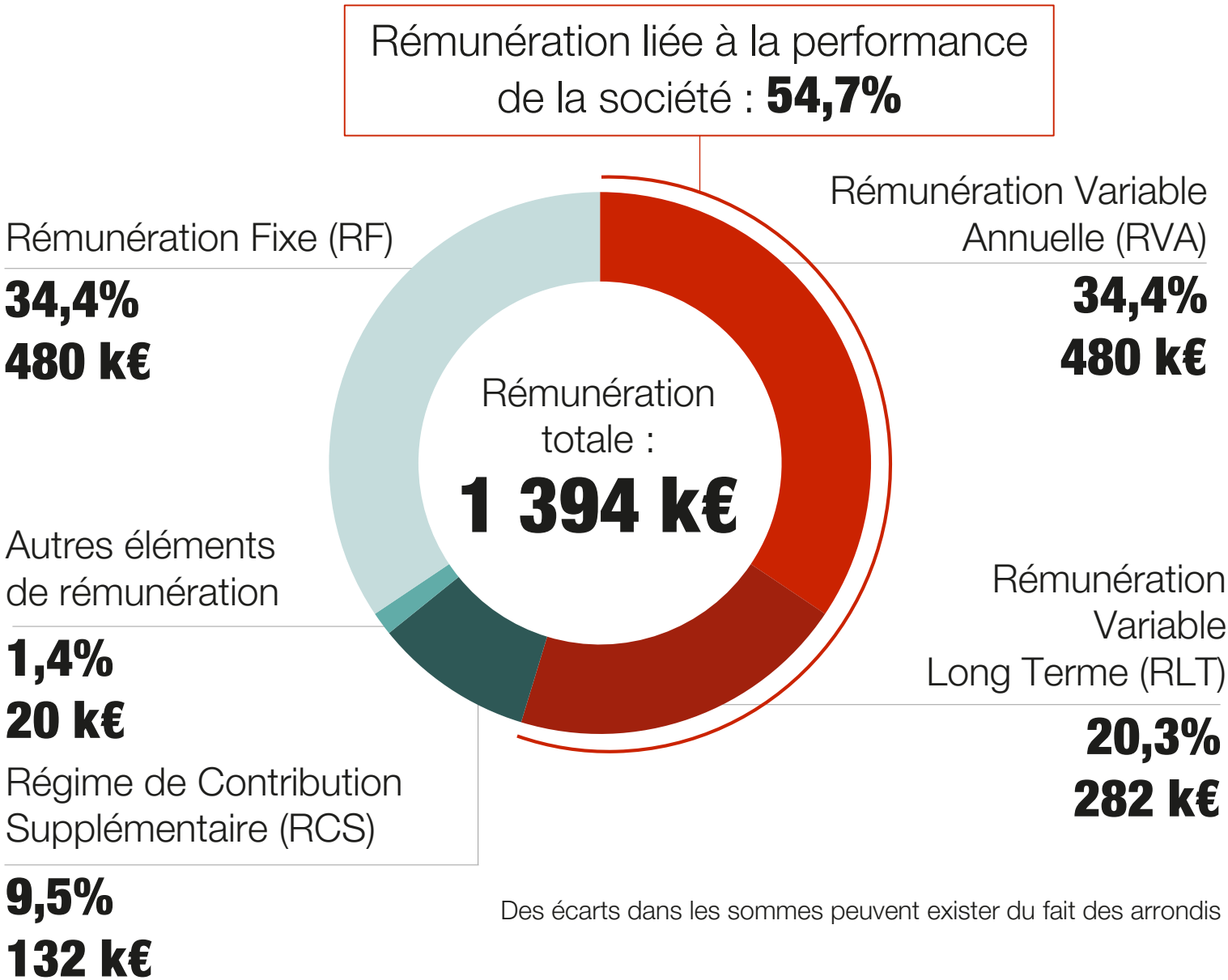
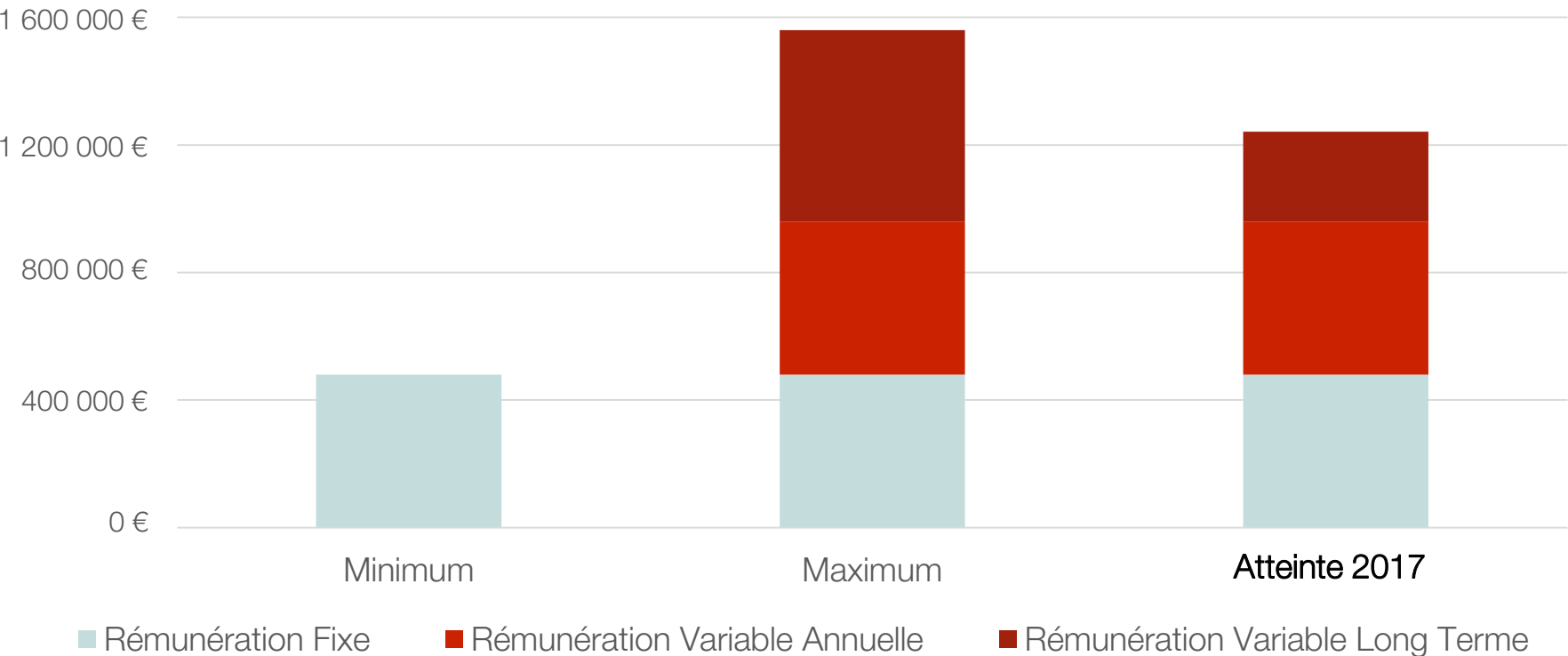
- » RF : Approuvée par l'AG de 2017
- » RVA : En ligne avec la Politique de rémunération 2017
 - Part quantitative : Objectifs dépassés, ramenés à 100% après application du plafond
 - Part qualitative : Objectifs atteints à 95%. Après intégration de l'objectif additionnel lié à l'acquisition de Westfield : 110%, ramené à 100% après application du plafond.
- » LTI attribué en valeur économique: 58,8% du RF

RÉMUNÉRATION AU TITRE DE 2017 – MEMBRES DU DIRECTOIRE (SAY ON PAY)



Olivier
BOSSARD

- » Directeur Général Développement
- » Membre du Directoire depuis le 25.04.2013
- » Dans le Groupe depuis 1998

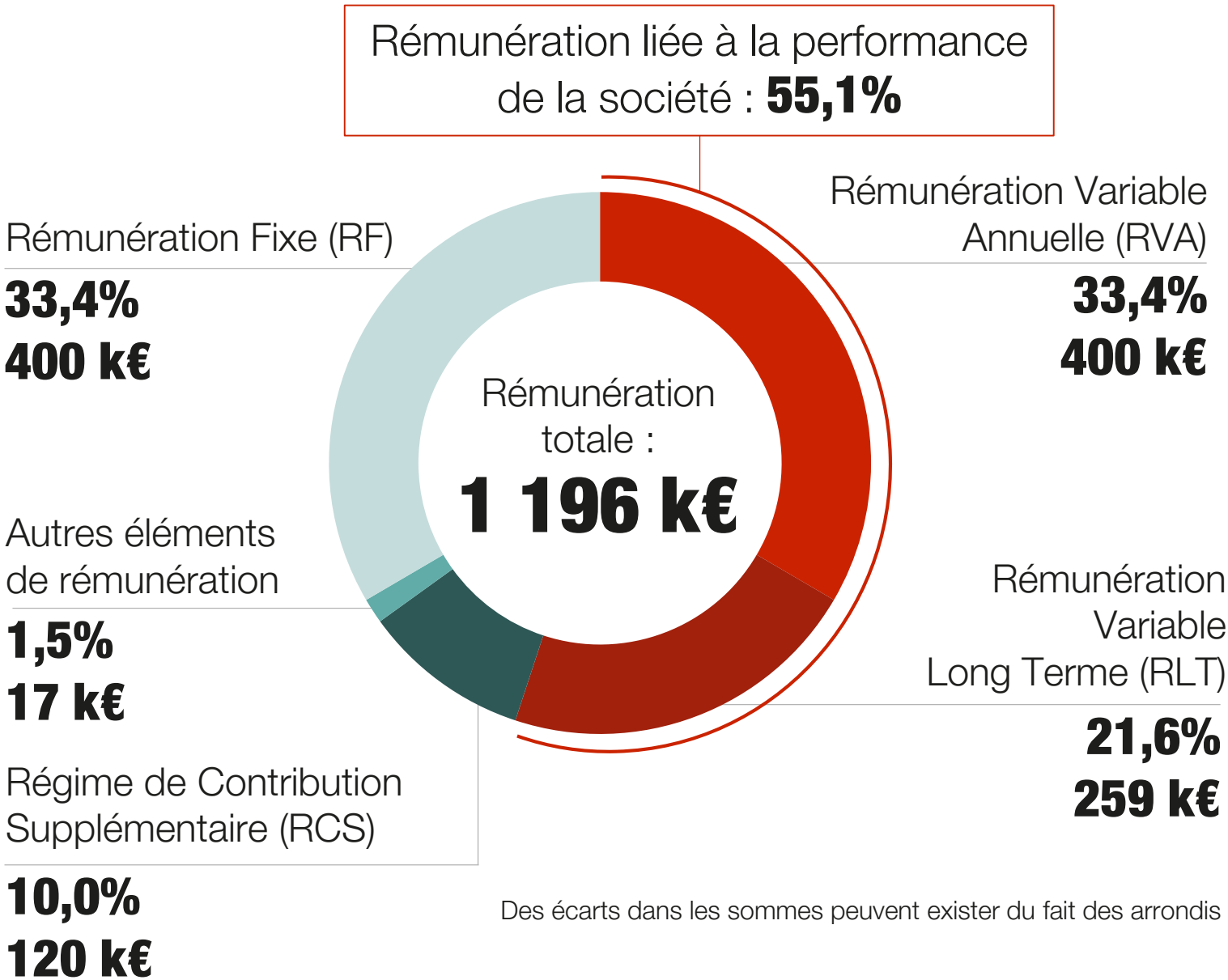
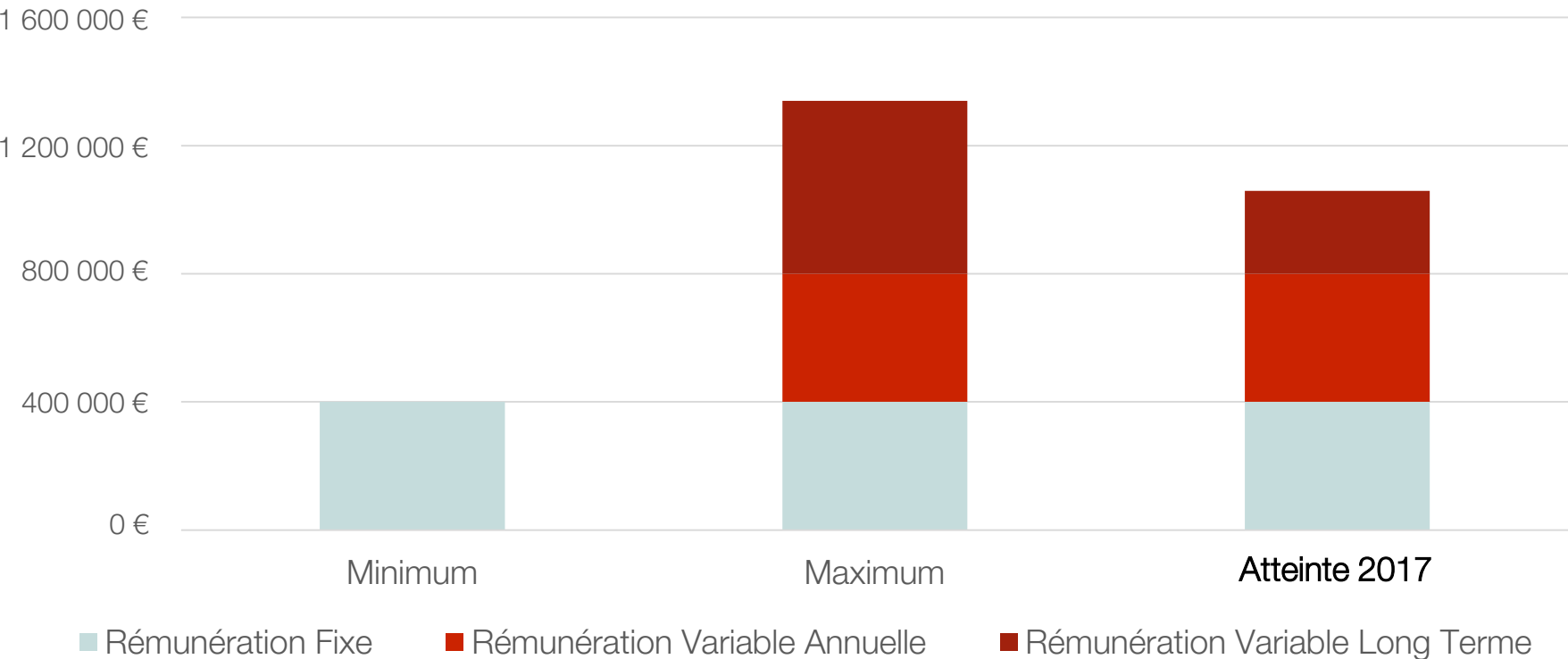


RÉMUNÉRATION AU TITRE DE 2017 – MEMBRES DU DIRECTOIRE (SAY ON PAY)



Fabrice
MOUCHEL

- » Directeur Général Adjoint Finance
- » Membre du Directoire depuis le 25.04.2013
- » Dans le Groupe depuis 2001

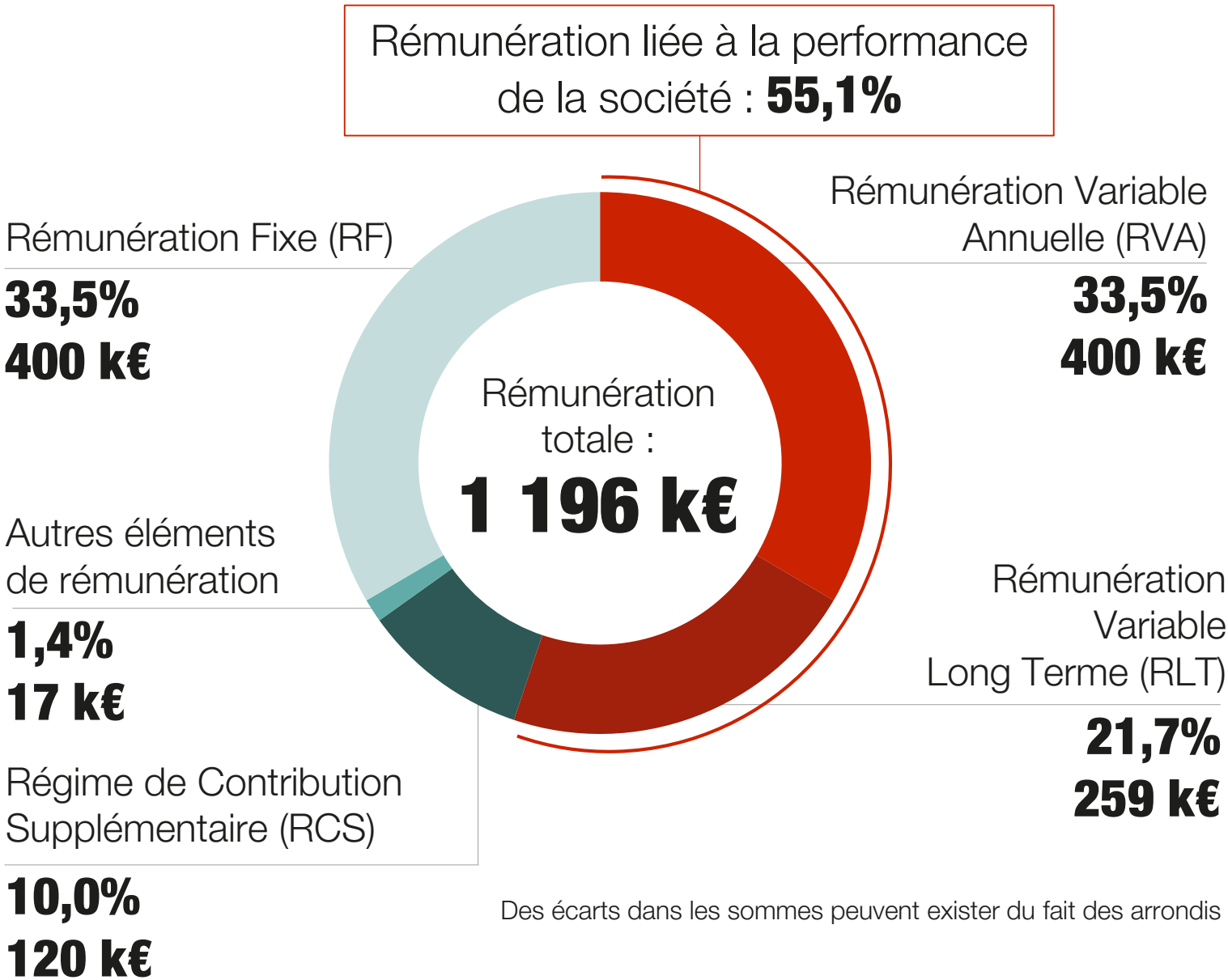
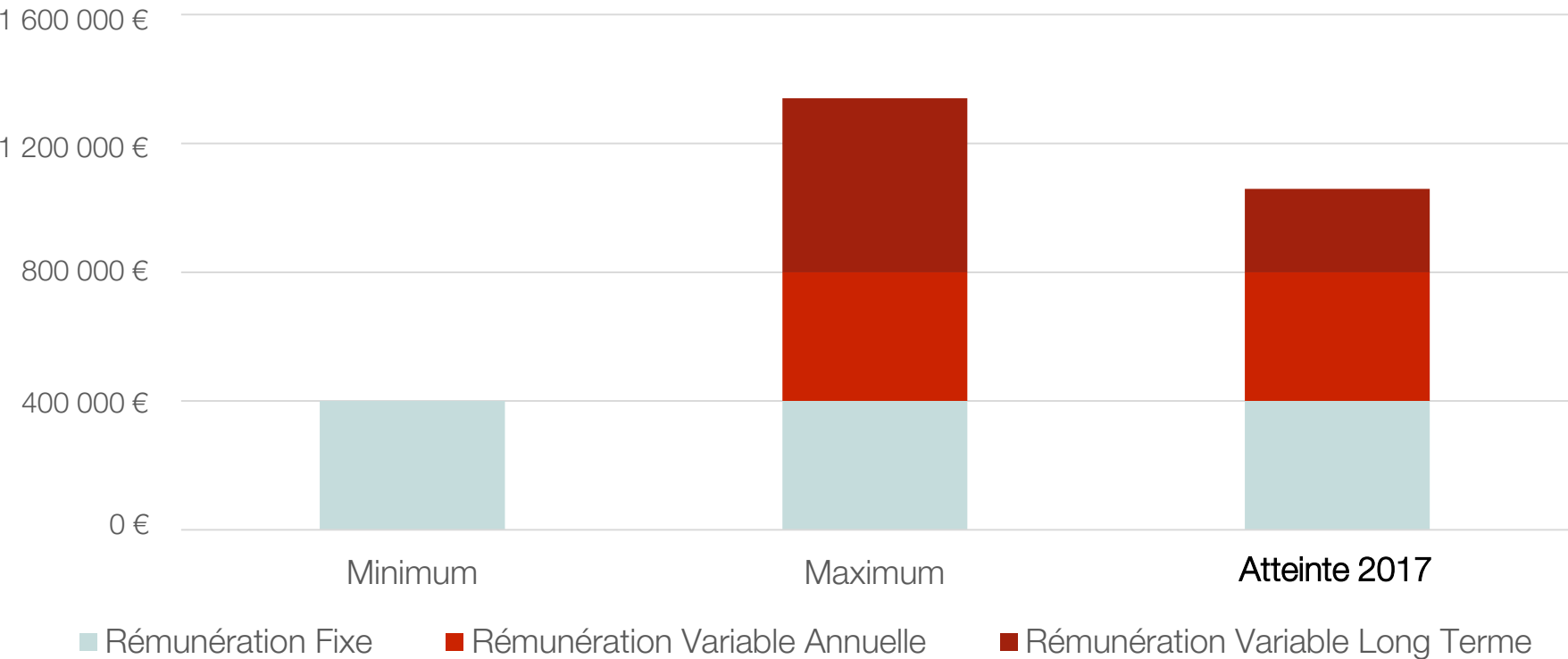


RÉMUNÉRATION AU TITRE DE 2017 – MEMBRES DU DIRECTOIRE (SAY ON PAY)



Astrid
PANOSYAN

- » Directrice Générale Fonctions Centrales
- » Membre du Directoire depuis le 01.09.2015
- » Dans le Groupe depuis 2015

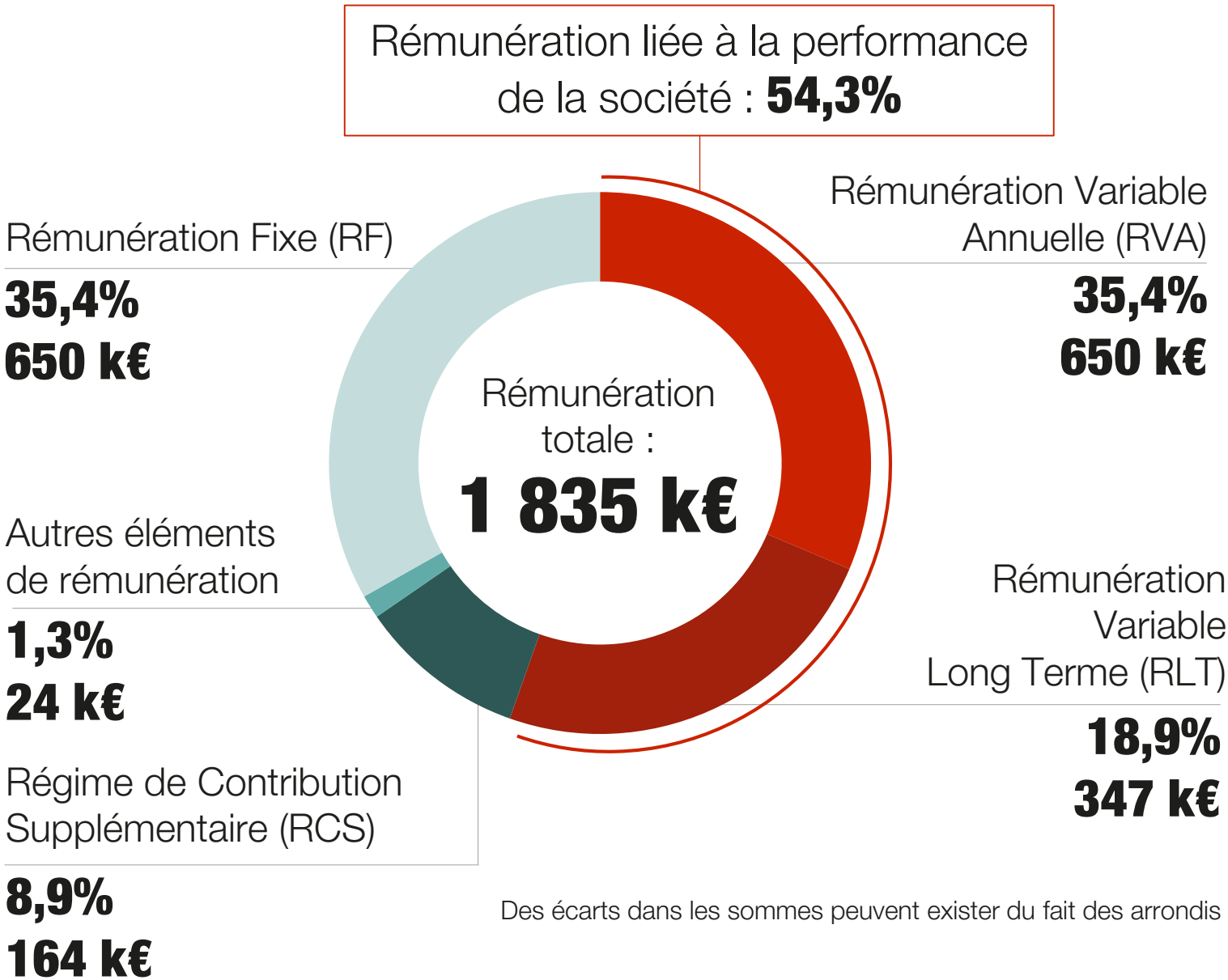
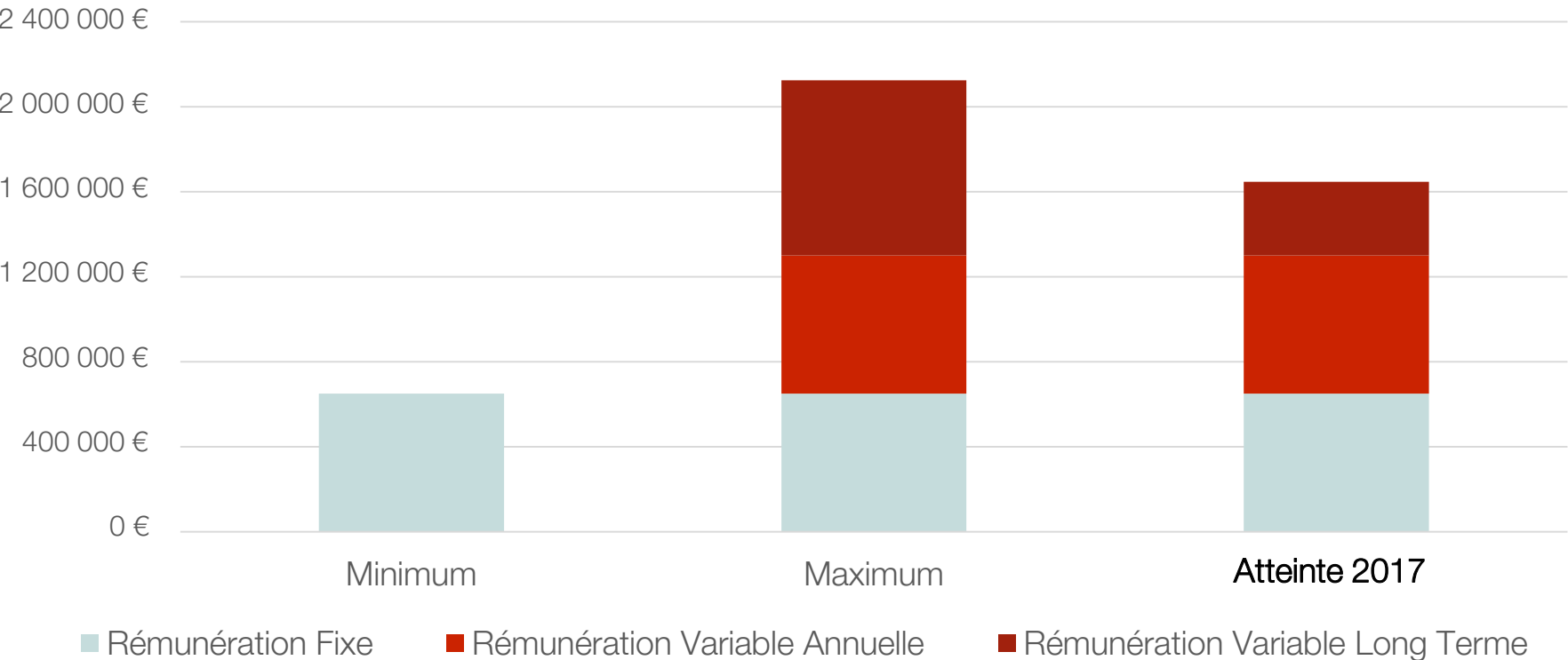


RÉMUNÉRATION AU TITRE DE 2017 – MEMBRES DU DIRECTOIRE (SAY ON PAY)



Jaap
TONCKENS

- » Directeur Général Finance
- » Membre du Directoire depuis le 01.09.2009
- » Dans le Groupe depuis 2009

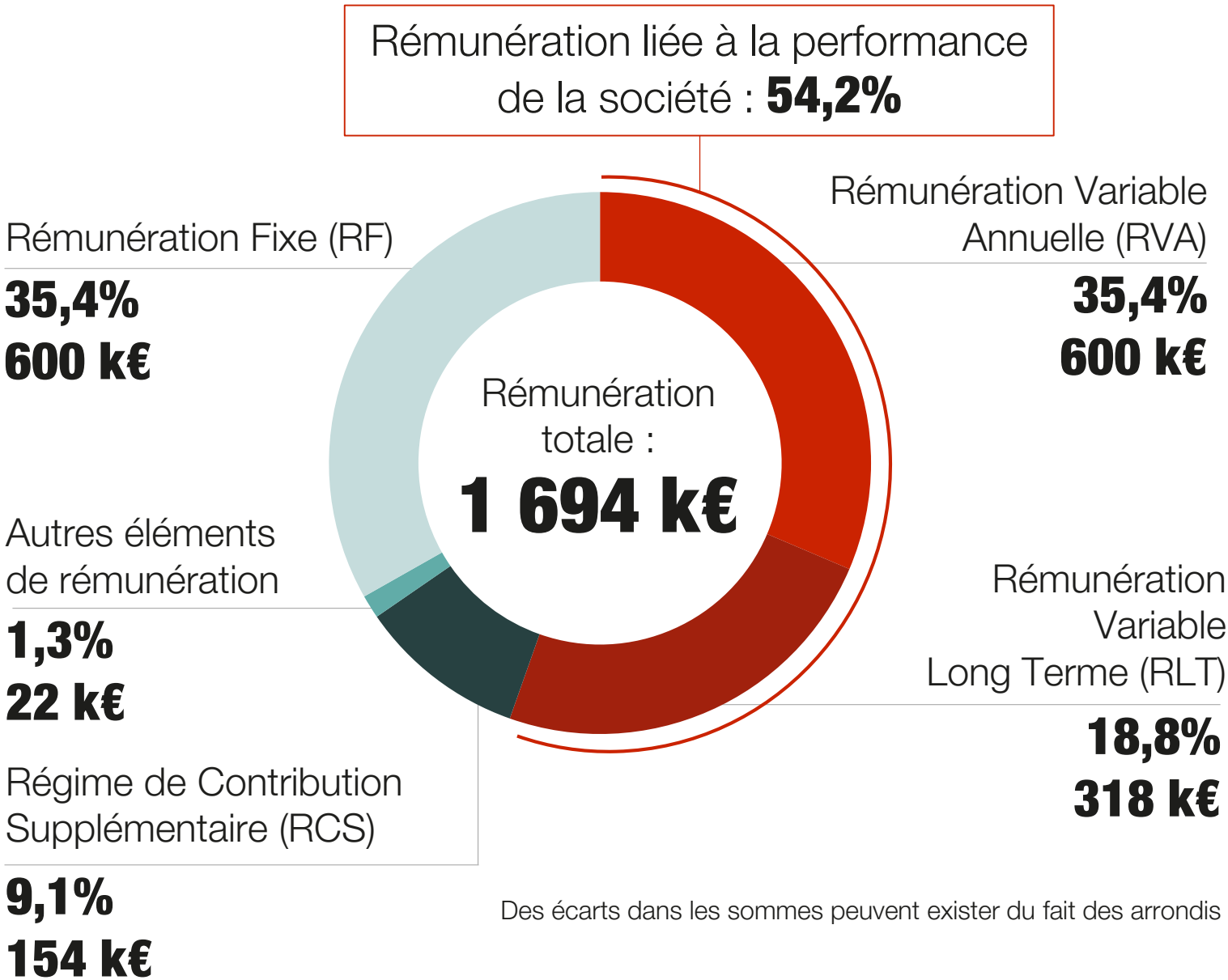
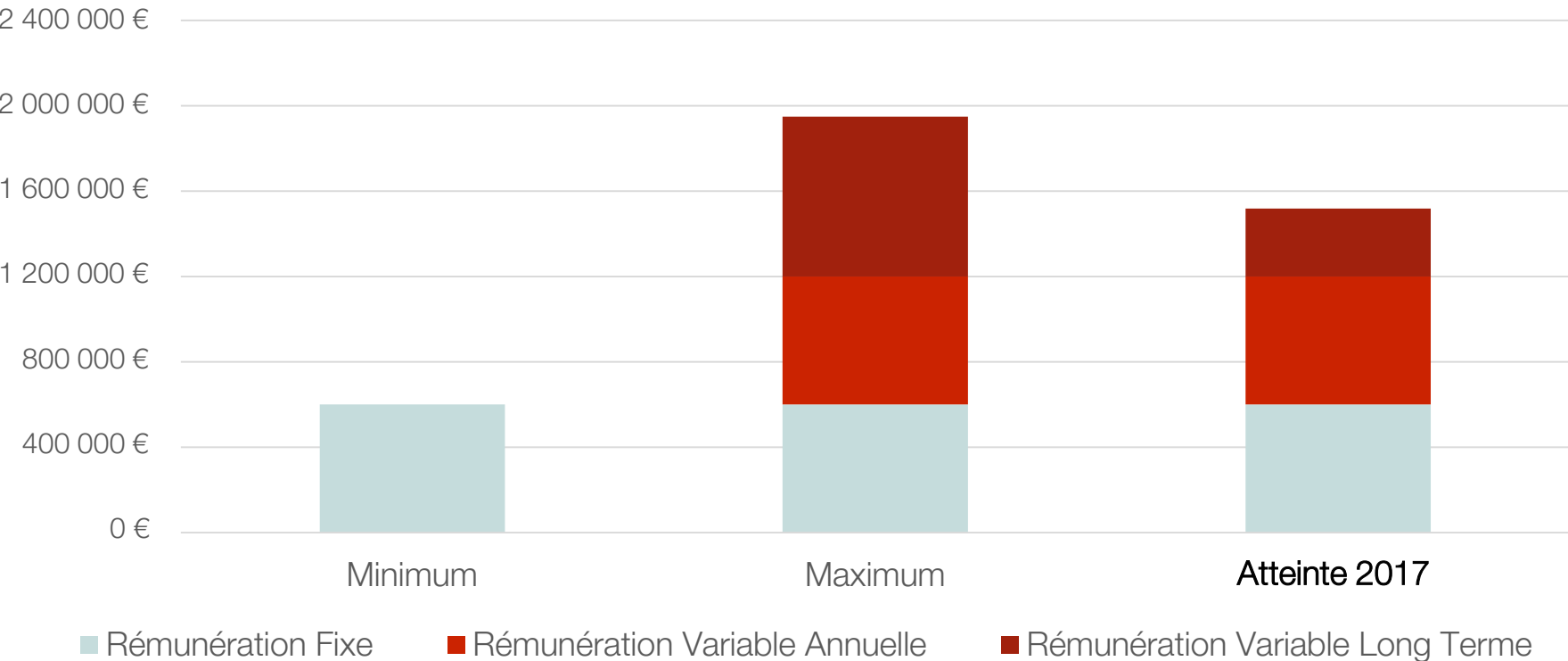


RÉMUNÉRATION AU TITRE DE 2017 – MEMBRES DU DIRECTOIRE (SAY ON PAY)



Jean-Marie
TRITANT

- » Directeur Général Opérations
- » Membre du Directoire depuis le 25.04.2013
- » Dans le Groupe depuis 1997



RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE : DIALOGUE AVEC LES ACTIONNAIRES

Un processus fondé sur le dialogue
et les attentes des actionnaires

RECOMMANDATIONS

CGNR
Conseils externes

•———— **Conseil de Surveillance** ————•

DIALOGUE ACTIF

Actionnaires
Agences de conseil en vote

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

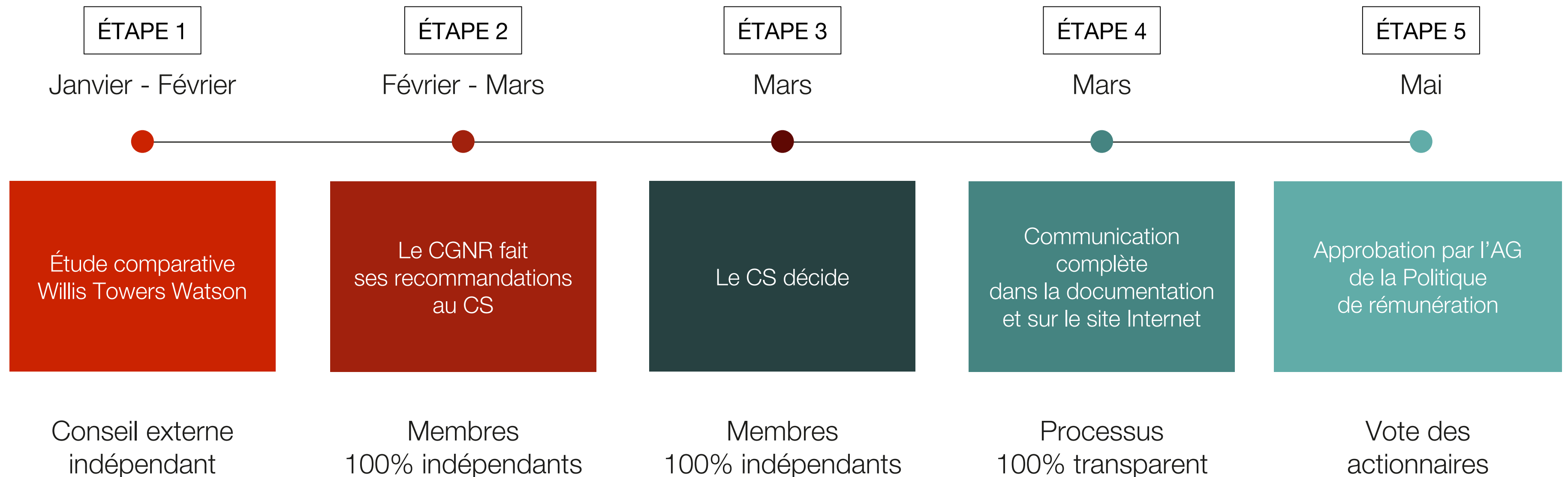
**Communication continue
et transparente**

Deux options

ABSENCE DE TRANSACTION

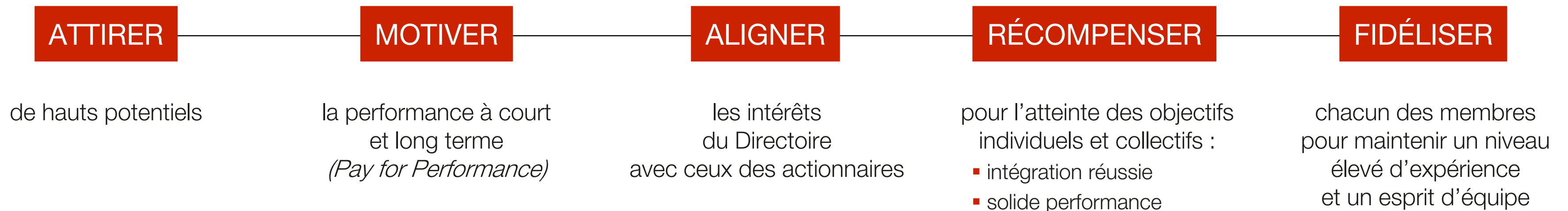
À LA FINALISATION DE LA TRANSACTION

UN PROCESSUS DÉCISIONNEL INDÉPENDANT ET TRANSPARENT PILOTÉ PAR LE CGNR



PHILOSOPHIE DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU DIRECTOIRE (1/2)

Fixer des niveaux de rémunération compétitifs pour attirer et retenir les dirigeants à l'échelle mondiale en lien avec la taille élargie et la nouvelle géographie du Groupe, et pour conduire avec succès l'intégration de Westfield



4 PRINCIPES

ANALYSE EXHAUSTIVE DE LA RÉMUNÉRATION

• **Analyse individuelle et collective**
de tous les éléments de rémunération

ÉVALUATION INDÉPENDANTE PAR RAPPORT AU MARCHÉ

• **Étude comparative** par un conseil externe
Indépendant avec 5 panels de sociétés⁽¹⁾,
adaptés à la nouvelle taille et la nouvelle
géographie du Groupe

PAY FOR PERFORMANCE

• Rémunération **individuelle et liée**
à la performance de la Société

TRANSPARENCE

• **Efforts continus** pour améliorer
la communication auprès des actionnaires
et des agences de conseil en vote

⁽¹⁾ Étude fournie par Willis Towers Watson (janvier 2018) pour les 5 panels suivants: France (CAC 40); Immobilier européen; Sélection Industrie générale Royaume-Uni; Sélection Immobilier américain ; Sélection Industrie générale américaine

CONSÉQUENCES CLÉS DE LA TRANSACTION WESTFIELD SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

#1

Le Directoire du Nouveau Groupe sera constitué de 2 membres :

- » **Christophe Cuvillier**,
Président du Directoire
- » **Jaap Tonckens**,
Directeur Général Finance
Groupe

#2

Les montants de la RF, de la RVA
et de la RLT seront revus
pour les Membres du Directoire
sur la base **d'études comparatives**
adaptées au nouveau périmètre
du Groupe

#3

Les conditions de performance
de la RVA et des plans de RLT
actuels **seront ajustées** pour l'année
de transition 2018

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2018 APPLICABLE AU DIRECTOIRE

Les principes fondamentaux : une structure de rémunération simple et lisible, alignée sur la performance et qui ne rémunère jamais la sous-performance

COMPOSANTES INCLUSES

- + Rémunération raisonnable et équilibrée basée sur des comparaisons réalisées par un consultant indépendant
- + Plafonnement de la RVA
- + Plafonnement global de l'allocation de RLT
- + Plan RLT identique pour les salariés et le Directoire
- + Période de conservation de 4 ans pour les Stock-Options
5 ans (résident français) (acquisition 3 ans + conservation 2 ans)
ou acquisition de 4 ans (non-résident français) pour les Actions de Performance
- + Condition de présence continue de 2 ans précédant l'acquisition de la RLT
- + Conditions de performance exigeantes sur une longue période (min. 3 ans) pour le RLT
- + Obligation de conservation des actions
- + Obligation d'investir en actions
- + Claw Back / Malus : nouveauté en 2018

COMPOSANTES EXCLUES

- Pas d'indemnité de prise de fonction
- Pas de rémunération exceptionnelle
- Pas de contrat de travail
- Pas de contrat de prestations de services
- Pas de dispositif de retraite complémentaire à prestations définies (« retraite chapeau »)
- Pas de jetons de présence pour les mandats intra-groupe
- Pas d'indemnité contractuelle de départ
- Pas d'indemnité contractuelle de non-concurrence
- Pas de réduction sur le prix de souscription des Stock-Options
- Pas d'intéressement et de participation
- Pas de rémunération de la sous-performance

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2018 APPLICABLE AU DIRECTOIRE : RÉMUNÉRATION FIXE (RF)

OBJECTIF

ATTIRER DES PROFESSIONNELS TALENTUEUX ET EXPÉRIMENTÉS

- » Reflet du changement significatif de périmètre du nouveau Groupe
- » Établie sur la base d’une étude comparative de 5 panels⁽¹⁾
- » Fixée en début de mandat pour 4 ans
- » Inchangée en cours de mandat⁽²⁾

RÉMUNÉRATION ANNUELLE FIXE À COMPTER DE LA RÉALISATION DE L’OPÉRATION AVEC WESTFIELD

Fonction	Membres du Directoire	Rémunération fixe 2018
Président du Directoire	Christophe Cuvillier	1 250 000 €
Directeur Général Finance Groupe	Jaap Tonckens	800 000 €

(1) Source: Willis Towers Watson Benchmark– Janvier 2018
(2) Sauf modification significative au sein de la société ou du marché

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2018 APPLICABLE AU DIRECTOIRE : RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE (RVA) (1/2)

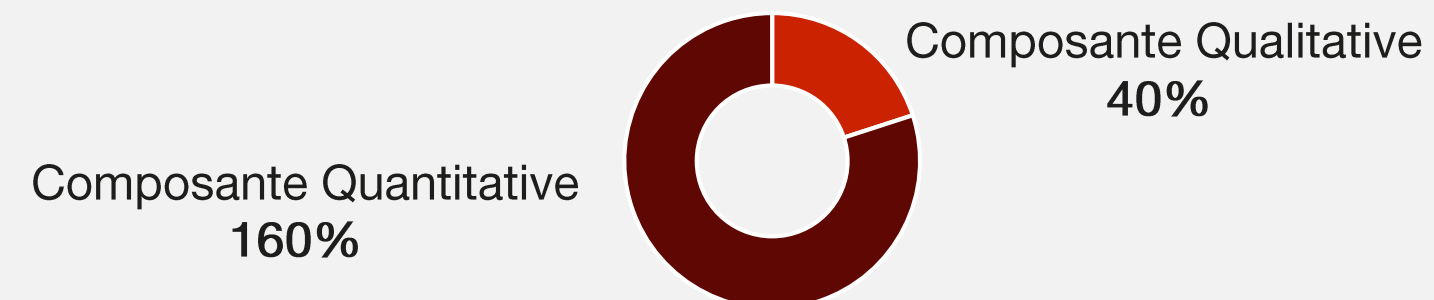
OBJECTIF

MOTIVER ET RÉCOMPENSER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS ANNUELS

RVA à double composante (quantitative & qualitative)

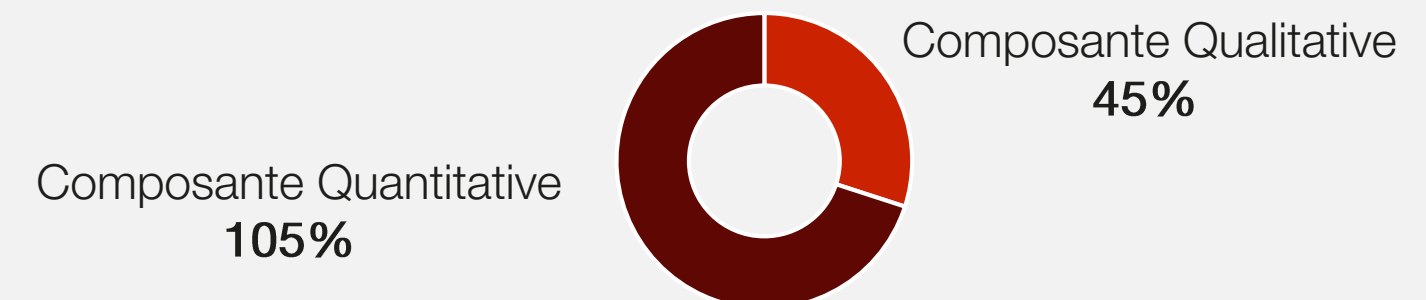
PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE

RVA Maximale potentielle :
200% de la RF



DG FINANCE GROUPE

RVA Maximale potentielle :
150% de la RF



POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2018 APPLICABLE AU DIRECTOIRE : RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE (RVA) (2/2)

» RVA 2018 évaluée sur deux séries d’objectifs, avec un poids identique :

(sur une base 100%)	MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE COMMERCIALE SUR LE PÉRIMÈTRE ACTUEL D’UNIBAIL-RODAMCO (50%)	CONDUITE AVEC SUCCÈS DE L’INTÉGRATION DE WESTFIELD (50%)
QUANTITATIF	Budget pro-forma d’UR sur la base des perspectives communiquées début 2018	Réalisation de la transaction Synergies de coûts
QUALITATIF	Objectifs individuels autour de 3 thèmes (inclus dans la Politique de rémunération 2017) : » Qualité managériale » Création de Valeur » Pilotage de l’activité + au moins trois éléments relatifs à l’ambition RSE du Groupe	Objectifs collectifs du Directoire : » Mettre en œuvre le Business Plan à 5 ans » Fidéliser les dirigeants clés » Mettre en œuvre l’organisation du Nouveau Groupe Objectifs individuels, comme : » Définir la nouvelle identité corporate et le plan d’extension de la marque Westfield aux actifs clés d’UR » Produire le bilan d’ouverture de Westfield et le bilan de clôture du Nouveau Groupe » Définir le nouveau modèle de leadership et organiser la première revue conjointe des talents

OBJECTIF FIDÉLISER ET ALIGNER AVEC LES INTERÊTS LONG TERME DES ACTIONNAIRES

» Combine **Stock Options de Performance (SO)** et **Actions de Performance (AP)**

» **Principes généraux :**

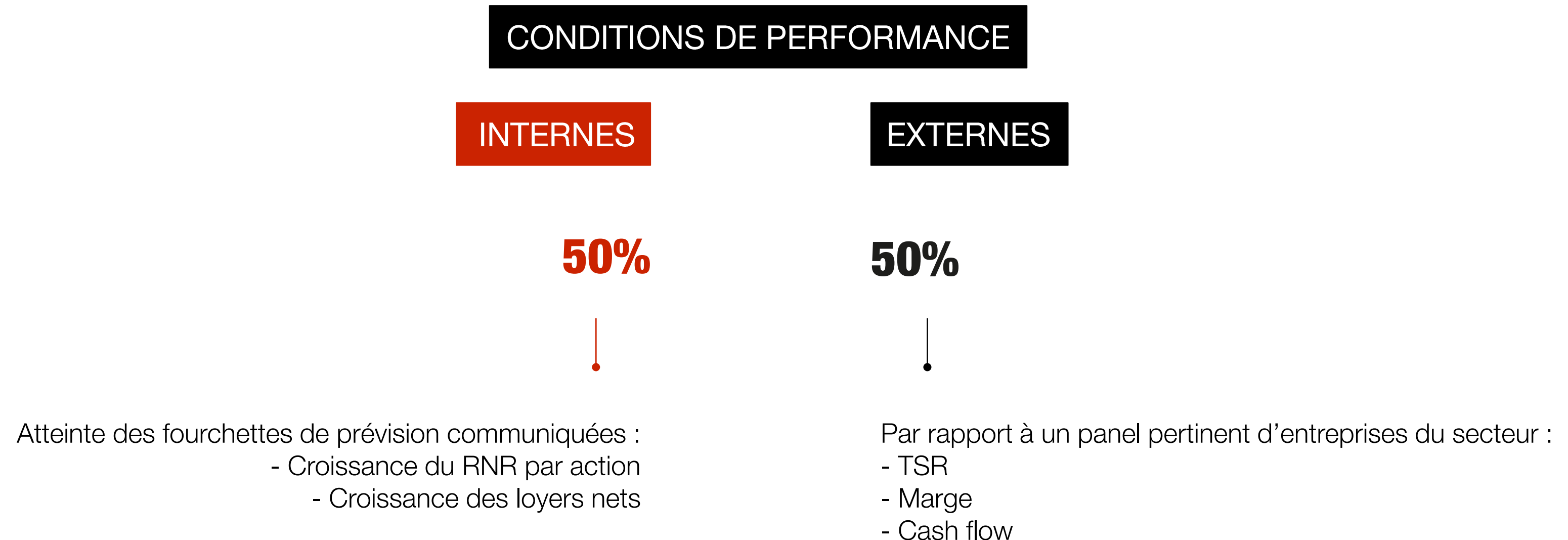
- Valeur économique maximale : 150% de la RF - 180% de la RF à compter de 2019
- Aucune décote
- Conditions de présence et de performance
- Mêmes périodes d'acquisition et de conservation
- Pas de minimum garanti
- Perte de l'attribution en cas de sous-performance
- Plan identique pour tous les bénéficiaires du Groupe

» **Spécificités pour 2018 :**

- Les conditions de performance de la RLT devront être ajustées au deuxième semestre 2018 :
 - Conditions de performance aussi exigeantes que les plans antérieurs
 - Conditions de performance internes et externes
 - Alignement sur la taille, les objectifs stratégiques et le Business Plan du Nouveau Groupe

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2018 APPLICABLE AU DIRECTOIRE : RÉMUNÉRATION VARIABLE LONG TERME (RLT) – ATTRIBUTION ANNUELLE 2018 (2/2)

Principales caractéristiques de la structure RLT - exemple d'indicateurs de performance potentiels



**SUITE À LA FIXATION DES OBJECTIFS FIN 2018, LE CS COMMUNIQUERA
LE DÉTAIL DES CONDITIONS DE PERFORMANCE APPLICABLES**

OBJECTIF

FIDÉLISER ET MOTIVER LES SALARIÉS CLÉS POUR LE SUCCÈS DE L'INTÉGRATION DE WESTFIELD

» Attribution additionnelle d'AP en 2018

» Principes :

- Valeur économique maximale des attributions 2018 (annuelle + additionnelle) comprise dans le plafond actuel (150% de la RF)
- Mêmes termes et conditions (conditions de présence, périodes d'acquisition et de conservation...)
que les attributions habituelles
- Aucune décote
- Perte de l'attribution en cas de sous-performance
- Plan identique pour les autres salariés-clés

Conditions de performance sur 3 ans (pondération 25% chacune)

#1

Réalisation de l'opération

#2

Atteinte des budgets annuels

#3

Atteinte des synergies annoncées de coûts et de revenus

#4

Succès de l'intégration :

- Construire sur les forces respectives de Westfield et UR :
 - Déployer la marque Westfield pour les actifs flagship
 - Déployer les processus opérationnels clés d'UR dans le Nouveau Groupe
- Mobiliser les compétences de Westfield et UR :
 - Concevoir et déployer les nouvelles valeurs d'entreprise
 - Concevoir et déployer un processus commun d'évaluation et de revue des talents à travers le Groupe
 - Évaluer l'engagement des employés

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2018 APPLICABLE AU DIRECTOIRE : OBLIGATIONS DE CONSERVATION ET D'INVESTISSEMENT

OBJECTIF

ALIGNER LES INTÉRÊTS DES MEMBRES DU DIRECTOIRE AVEC LES ACTIONNAIRES

OBLIGATION DE CONSERVATION DES ACTIONS

Exercice de SO : obligation de conserver l'équivalent de 30% de la plus-value nette d'impôt en actions UR

Acquisitions d'AP : obligation de conserver 30% des AP acquises

↓
À concurrence de l'équivalent de :

3 ans de RF pour le Président du Directoire

2 ans de RF pour les autres membres du Directoire

OBLIGATION D'INVESTISSEMENT EN ACTIONS

Acquisitions d'AP : obligation d'acquérir une action pour deux AP acquises définitivement

↓
À concurrence de 50% de la RF

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2018 APPLICABLE AU DIRECTOIRE : AUTRES AVANTAGES

OBJECTIF FOURNIR UN ACCÈS AUX RÉGIMES DE PRÉVOYANCE / SANTÉ ET AUTRES AVANTAGES SOCIAUX

» Régime de Contribution Supplémentaire (RCS) : contribution annuelle bloquée sur un compte épargne

Président du Directoire	■ Montant fixe : 90 k€ ■ Montant variable : 10% de la rémunération globale versée en numéraire chaque année (RF annuelle de l'exercice N + RVA de l'année N-1)
Membre du Directoire	■ Montant fixe : 45 k€ ■ Montant variable : 10% de la rémunération globale versée en numéraire chaque année (RF annuelle de l'exercice N + RVA de l'année N-1)

SOMMES DISPONIBLES SEULEMENT AU TERME DU DERNIER MANDAT

» Autres :

- Régime collectif de prévoyance et de frais de santé du Groupe
- Assurance chômage
- Les membres du Directoire non-résidents français bénéficient d'une couverture frais de santé « expatrié » et d'une indemnité liée à leurs missions internationales (hors UE), le cas échéant
- Plan d'Épargne Entreprise (sans abondement)
- Véhicule de fonction (hybride ou électrique uniquement)

RÉMUNÉRATION 2017 – PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (SAY ON PAY)



Rob
ter HAAR

Jetons de présence du Président du CS	90 000 €
Jetons de présence du Président du CGNR ⁽¹⁾	18 500 €
TOTAL	108 500 €



Colin
DYER

Jetons de présence du Président du CS	135 000 €
Jetons de présence du Président du CGNR ⁽¹⁾	51 000 €
TOTAL	186 000 €

(1) Incluant les indemnités de déplacement

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2018 APPLICABLE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'enveloppe de jetons de présence du CS (inchangée depuis 2007) sera augmentée et portée à 1,18 M€⁽¹⁾, afin de permettre à la fois le recrutement d'un nouveau membre du CS et des réunions supplémentaires.

Pour le reste, même politique de rémunération.

JETONS DE PRÉSENCE DU CS

Président du CS : 180 k€

Autres Membres du CS : 60 k€

40 k€ partie variable⁽²⁾



20 k€ partie fixe

Jetons supplémentaires du Vice-Président : 15 k€

JETONS DE PRÉSENCE DES COMITÉS

Président du Comité d'Audit : 30 k€

Président du CGNR : 30 k€

Membres du Comité d'Audit : 15 k€

Membres du CGNR : 15 k€

10 k€ partie variable⁽²⁾



5 k€ partie fixe

INDEMNITÉS DE DÉPLACEMENTS

En Europe : 1,5 k€ par évènement

Hors Europe : 3 k€ par évènement

Toute autre forme de rémunération ou indemnité est formellement exclue

⁽¹⁾ En plus des jetons du Président du CS

⁽²⁾ En fonction de l'assiduité



Deloitte.

EY

MISSION DES COMMISSAIRES AUX APPORTS

- » Dominique MAHIAS, Olivier PÉRONNET et Jean-Jacques DEDOUIT désignés par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris du 1^{er} février 2018.
- » Nos missions consistent à :
 - Nous assurer que la valeur des apports n'est pas surévaluée,
 - Vérifier que les valeurs relatives attribuées aux titres des sociétés participant à l'opération sont pertinentes,
 - Vérifier que la rémunération globale proposée par Unibail-Rodamco en échange des titres Westfield est équitable.
- » Nos travaux et conclusions font l'objet de deux rapports distincts en date du 28 mars 2018, et sont annexés au Document E (18-009).

SYNTHESE DES DILIGENCES EFFECTUÉES PAR LES COMMISSAIRES AUX APPORTS

- » Nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.
- » Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de la rémunération globale pour l'actionnaire d'UR.
- » Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à :
 - Vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes,
 - Analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.
- » Notre mission a pris fin avec le dépôt des rapports. Il ne nous appartient pas de mettre à jour nos rapports pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à leur date de signature (28 mars 2018).

MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUES PAR LES COMMISSAIRES AUX APPORTS

- » Nous avons analysé les approches de valorisation établies par UR avec l'aide de ses banques-conseils et telles que présentées dans le Document E, et apprécié le positionnement de la rémunération globale proposée.
- » Nous avons examiné la parité résultant des 4 méthodes qui nous semblent les plus pertinentes :
 - L'actif net réévalué EPRA (« EPRA NAV »)
 - L'actualisation des flux futurs de trésorerie (DCF)
 - Le critère des cours de bourse
 - La référence aux objectifs de cours de bourse des analystes
- » Nous précisons que la méthode des multiples de sociétés comparables cotées et la méthode des multiples de transactions réalisées n'ont pas été retenues, en raison de l'absence de société pleinement comparable au groupe Westfield (différences dans la qualité des actifs, les implantations géographiques et le portefeuille de projets de développement).
- » À l'issue de nos travaux, nous avons conclu dans nos rapports qui s'adressent exclusivement à l'assemblée des actionnaires d'UR :
 - Que la valeur de l'actif net apporté, s'élevant à 8 197,2 millions d'euros au bénéfice de la société UR, n'est pas surévaluée,
 - S'agissant de la rémunération globale proposée, nous considérons que la rémunération de 0,01844 action UR et 2,67 USD contre 1 action Westfield est équitable pour l'actionnaire d'UR.

ÉCHANGE AVEC LES ACTIONNAIRES



GLORIES

unibail-rodamco

www.unibail-rodamco.com