

# CHAPITRE 1.

## Présentation du Groupe

<b>1.1 CHIFFRES CLÉS</b>	<b>3</b>
<b>1.2 HISTORIQUE</b>	<b>4</b>
<b>1.3 STRATÉGIE ET MODÈLE ÉCONOMIQUE</b>	<b>6</b>
<b>1.4 PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ</b>	<b>12</b>
Par activité	12
Répartition du portefeuille	13
Portefeuille de développement	15
<b>1.5 PORTEFEUILLE</b>	<b>16</b>
1.5.1 France : Centres commerciaux	16
1.5.2 France : Congrès & Expositions	18
1.5.3 France : Bureaux	19
1.5.4 Europe centrale : Centres commerciaux	20
1.5.5 Europe centrale : Bureaux	21
1.5.6 Espagne : Centres commerciaux	21
1.5.7 Espagne : Bureaux	21
1.5.8 Pays nordiques : Centres commerciaux	22
1.5.9 Pays nordiques : Bureaux	22
1.5.10 Autriche : Centres commerciaux	23
1.5.11 Autriche : Bureaux	23
1.5.12 Allemagne : Centres commerciaux	24
1.5.13 Allemagne : Bureaux	24
1.5.14 Pays-Bas : Centres commerciaux	25
1.5.15 Pays-Bas : Bureaux	25
1.5.16 États-Unis : Centres commerciaux	26
1.5.17 États-Unis : Bureaux	28
1.5.18 Royaume-Uni : Centres commerciaux	28
1.5.19 Royaume-Uni : Bureaux	28
<b>1.6 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS D'URW SE POUR LES ACTIFS EUROPÉENS</b>	<b>29</b>
<b>1.7 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS D'URW SE POUR LES ACTIFS AMÉRICAINS</b>	<b>32</b>
<b>1.8 STRUCTURE</b>	<b>34</b>
<b>1.9 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DU GROUPE</b>	<b>35</b>

## 1.1 CHIFFRES CLÉS



85

Centres commerciaux



11

Immeubles de  
Bureaux & Autres<sup>(1)</sup>

10

Sites de  
Congrès & Expositions<sup>(2)</sup>

88 %

Taux de  
recouvrement des loyers<sup>(3)</sup>

1,5 M

Vaccins administrés dans les  
actifs d'URW

~2 800

Employés



1 724 M€

Loyers nets



6,91 €

Résultat net récurrent par  
action ajusté

2,5 Mds€

Cessions<sup>(4)</sup>

54,5 Mds€

Valeur brute de marché



159,6 €

Valeur nette de reconstitution  
par action

3,2 Mds€

Portefeuille de projets de  
développement(1) Incluant les bureaux > à 10 000 m<sup>2</sup> et les bureaux rattachés à un centre commercial > à 15 000 m<sup>2</sup>.

(2) Excluant le Palais des Sports.

(3) Taux de recouvrement des loyers calculé par rapport à 100 % des loyers facturés. Commerce de détail uniquement. Comprenant loyers, loyers variables, charges et frais de maintenance, pour 100 % des actifs. Données au 3 février 2022.

(4) Incluant la cession de Solna Centrum, finalisée et encaissée le 1<sup>er</sup> février 2022, et la cession de 45 % dans Westfield Carré Sénart, finalisée et encaissée le 16 février 2022.

## 1. Présentation du Groupe

### 1.2 Historique

## 1.2 HISTORIQUE

### UNIBAIL

#### 1968

Worms & Cie, un groupe bancaire domicilié à Paris, crée Unibail sous la forme d'une société de crédit-bail immobilier (Sicomi) gérée par Arc Union/Espace Expansion.

#### 1972

Cotation d'Unibail à la Bourse de Paris.

#### 1988

Première acquisition importante, Sliminco, l'une des deux Sicomi du Crédit Lyonnais.

#### 1992

Léon Bressler succède à Jean Meynial au poste de Président-Directeur Général. Unibail commence à se concentrer sur le secteur de l'investissement immobilier et cesse progressivement ses activités de crédit-bail. La stratégie consiste à s'imposer comme un propriétaire et promoteur immobilier spécialisé dans la gestion de centres commerciaux et de bureaux. Unibail cible des profils d'actifs différents et de grande taille.

#### 1992-1995

Constitution d'un portefeuille immobilier de près de 30 centres commerciaux situés en France, dont le Forum des Halles et Les Quatre Temps, et d'importants immeubles de bureaux à Paris et La Défense.

#### 1995

Rachat d'Arc Union ; Unibail devient une société auto-gérée et auto-administrée. Espace Expansion, la principale société d'exploitation de centres commerciaux en France, devient une filiale d'Unibail.

#### 1998-2000

Acquisition du projet Cœur Défense, du portefeuille Vivendi et de Porte de Versailles.

#### 2001

Livraison de Cœur Défense.

#### 2003

L'État français introduit un régime dédié aux sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), l'imposition sur les revenus immobiliers et les plus-values sur cession se fait directement au niveau des actionnaires des SIIC. Unibail adopte ce régime fiscal.

#### 2006

Guillaume Poitrinal succède à Léon Bressler au poste de Président du Directoire.

### RODAMCO

#### 1979

Robeco, une société de gestion de portefeuille de droit néerlandais et implantée à Rotterdam, crée Rodamco, un fonds d'investissement immobilier mondial diversifié (FBI), coté à la Bourse d'Amsterdam, dont les actifs sont répartis en Europe, aux États-Unis et en Asie.

#### ANNÉES 80

Avec des actifs aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Europe et en Asie, Rodamco s'est imposé comme l'un des plus importants fonds d'investissement immobilier au monde.

#### 1994-1996

Acquisition de Suez Espagne et de CEGEP (Parly 2, Lyon Part-Dieu, etc.).

#### 1999

Rodamco se scinde en quatre sociétés immobilières régionales, dont Rodamco Europe.

#### 2000

Cotation de Rodamco Europe à la Bourse d'Amsterdam.

#### 2000-2005

Acquisitions en Suède (portefeuille de Skanska), en République tchèque (Intershop Holding), aux Pays-Bas (Amvest), en Pologne (Galeria Mokotow), en Autriche (Donauzentrum) et en Slovaquie (Aupark).

### UNIBAIL-RODAMCO

#### 2007

Fusion d'Unibail et de Rodamco Europe pour donner naissance au leader européen de l'immobilier commercial. Le Groupe est constitué sous la forme d'une société anonyme dotée d'une structure duale de gouvernance composée d'un Directoire et d'un Conseil de surveillance. Cotée à Paris et à Amsterdam, la nouvelle entité intègre les indices CAC 40 et AEX 25.

#### 2008

Unibail-Rodamco et la Chambre de commerce et d'industrie de Paris (CCIP) fusionnent leurs activités Congrès & Expositions et donnent naissance à Viparis et Comexposium. Viparis est chargée de l'exploitation et du développement de dix sites situés en région parisienne. Comexposium est le leader européen dans l'organisation de salons professionnels, de forums et de congrès de grande ampleur. Acquisition des centres commerciaux Shopping City Süd à Vienne (Autriche) et La Maquinista à Barcelone.

#### 2009

Unibail-Rodamco devient une société européenne (Societas Europaea) ; le Groupe est désormais officiellement connu sous le nom d'Unibail-Rodamco SE.

#### 2010

Acquisition du portefeuille de Simon Ivanhoe en Pologne (Arkadia, Wilenska, etc.) et en France. Cession d'actifs non stratégiques à hauteur de 1,5 Md€.

**2011**

Acquisition de l'intégralité des droits de propriété de Galeria Mokotow à Varsovie et de Splau à Barcelone. Cession d'actifs à hauteur de 1,1 Md€.

**2012**

Acquisition d'une participation de 51 % dans mfi AG, le deuxième plus grand exploitant, investisseur et promoteur immobilier d'Allemagne. Création de l'expérience « shopping 4 étoiles ».

**2013**

Christophe Cuvillier succède à Guillaume Poitrinal au poste de Président du Directoire. Lancement de la campagne publicitaire « Unexpected Shopping » d'Unibail-Rodamco. Partenariat avec Socri pour développer Polygone Riviera, le premier centre commercial à ciel ouvert en France, qui combine art et shopping.

**2014**

Partenariat avec CPPIB pour CentrO (Allemagne). Signature de contrats avec les villes de Hambourg pour développer Überseequartier et de Bruxelles pour développer Mall of Europe. Cession d'actifs non stratégiques à hauteur de 2,4 Mds€.

**2015**

Livraison de Mall of Scandinavia, le plus grand centre commercial de Scandinavie, à la pointe des standards développés par le Groupe. Cession de la participation dans Comexposium à Charterhouse Capital Partners LLP.

**2016**

Lancement de la stratégie RSE « Better Places 2030 » d'Unibail-Rodamco, et de la première saison de UR Link, la plateforme d'innovation ouverte du Groupe.

**2017**

Unibail-Rodamco annonce un accord avec Westfield Corporation afin de constituer le premier créateur et opérateur de centres de shopping de destination.

**WESTFIELD****1959**

John Saunders et Frank Lowy ouvrent leur premier centre commercial, Westfield Plaza, à Blacktown, dans la banlieue de Sydney, en Australie.

**1960**

Westfield est cotée à la Bourse de Sydney.

**1966**

Burwood, le premier centre commercial portant le logo Westfield, ouvre ses portes en Australie.

**1977**

Westfield pénètre sur le territoire américain avec l'acquisition de Trumbull (Connecticut) sur la côte Est.

**1994**

Avec 19 centres, l'opération CenterMark pour 1 Md\$ triple le portefeuille de Westfield aux États-Unis.

**1996**

Westfield America Trust est cotée à l'ASX, ce qui permet aux investisseurs australiens d'effectuer des investissements directs sur le marché américain de l'immobilier commercial.

**1998**

Westfield acquiert le portefeuille TrizecHahn pour 1,4 Md\$ ajoutant ainsi 12 actifs au portefeuille californien du Groupe.

**2000**

Westfield s'implante sur le marché britannique, avec l'acquisition d'un centre à Nottingham suivi de participations en coentreprise dans neuf centres situés dans des centres-villes et zones urbaines de premier rang.

**2002**

Westfield devient l'un des plus grands groupes d'immobilier commercial aux États-Unis avec l'acquisition de neuf centres commerciaux de Richard E Jacobs et de 14 centres commerciaux de Rodamco.

**2004**

Naissance du Groupe Westfield, composé de Westfield Holdings, Westfield Trust et Westfield America Trust.

**2008**

Ouverture de Westfield London, le plus grand centre commercial du Royaume-Uni avec plus de 280 magasins, attirant 23 millions de visites la première année.

**2011**

Westfield Stratford City ouvre ses portes, transformant l'Est de Londres et le site des Jeux Olympiques de 2012.

**2014**

Les activités australiennes et néo-zélandaises sont séparées des activités internationales.

**2016**

Le projet le plus ambitieux de Westfield aux États-Unis, le World Trade Center, pour un investissement d'1,5 Md€, ouvre ses portes.

**UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD****2018**

Acquisition de Westfield Corporation et création d'URW, le leader mondial du développement et opérateur de centres de shopping de destination.

**2020**

Cession de cinq centres commerciaux à une Joint-Venture (JV) composée de Crédit Agricole Assurances, La Française et URW. Livraison des extensions commerciales à Westfield Valley Fair et Lyon Part-Dieu, ainsi que de la tour de bureaux Trinity à La Défense. Les confinements et restrictions liés à la pandémie de COVID-19 ont un impact sur les opérations. Léon Bressler est nommé président du Conseil de surveillance, succédant à Colin Dyer.

**2021**

Jean-Marie Tritant succède à Christophe Cuvillier en tant que Directeur Général et Président du Directoire. 2,5 Mds€ de cessions signées en Europe. Les opérations ont continué à être affectées par les fermetures et autres restrictions liées à la pandémie de la COVID-19.

## 1. Présentation du Groupe

### 1.3 Stratégie et modèle économique

## 1.3 STRATÉGIE ET MODÈLE ÉCONOMIQUE

### INTRODUCTION – Réinventer le vivre-ensemble

Unibail-Rodamco-Westfield (« URW » ou « le Groupe ») est le premier créateur et opérateur global de centres de shopping de destination. Fondée en 1968, la société Unibail a fusionné avec Rodamco Europe en 2007 pour former Unibail-Rodamco. En 2018, cette dernière a acquis Westfield Corporation (« Westfield ») pour devenir Unibail-Rodamco-Westfield.

Le Groupe possède et opère 85 centres commerciaux dans 12 pays, dont 53 « *Flagships* ». URW a la conviction que les actifs de qualité, bien desservis et implantés dans les meilleurs emplacements, prospéreront et continueront à générer une croissance durable des revenus locatifs. Cela restera le cas dans un monde post COVID-19, car les ventes des commerçants rebondissent et atteignent des niveaux d'avant COVID lorsque les centres commerciaux rouvrent et les restrictions sont levées, comme l'illustre la performance de la société au cours du second semestre 2021. URW dispose d'une plateforme transatlantique unique qui lui donne accès aux métropoles les plus prospères et les plus attractives en Europe et aux États-Unis. Les projets de développement de grande qualité du Groupe, tels que Westfield Mall of the Netherlands livré en 2021, Gaîté Montparnasse et Westfield Hamburg Überseequartier qui seront livrés en 2022 et 2023 respectivement, renforceront ce positionnement. Par ailleurs, le Groupe possède et développe des immeubles de bureaux et il est propriétaire et opérateur de sites de Congrès & Expositions en région parisienne et gère les opérations de commerce de détail dans certains aéroports des États-Unis.

URW reste fermement engagé dans la réduction de son endettement grâce à un programme complet qui comprend :

1. La réduction radicale de son exposition financière aux États-Unis courant 2022/2023 soutenue par une forte reprise des opérations observée en 2021 et l'amélioration du marché de la dette aux États-Unis ;
2. La cession de 4 Mds€ d'actifs européens d'ici fin 2022 (2,5 Mds€ de cessions finalisées à date) ;
3. La limitation des dépenses d'investissement à 2 Mds€ pour 2021 et 2022 ;
4. La réduction de sa base de coûts ;
5. La suspension du dividende pour les exercices 2020, 2021 et 2022.

## STRATÉGIE DU GROUPE

La stratégie du Groupe est guidée par son objectif de « *Reinvent Being Together* » et s'aligne sur son programme RSE « Better Places 2030 », qui guide les activités et les résultats de l'entreprise.

Les destinations créées par URW participent au façonnement et à l'amélioration des villes où elle opère. Le Groupe vise à offrir une expérience dans un environnement divertissant, contemporain et durable via sa plateforme d'actifs de haute qualité de plus en plus liée au numérique, tout en se concentrant sur le renforcement des contributions positives de l'entreprise et de ses actifs à la vitalité sociale, environnementale et économique des communautés dans lesquelles il opère.

Le Groupe prévoit de générer une forte croissance en se concentrant de plus en plus sur son portefeuille européen tout en cédant des actifs non essentiels et en réduisant son exposition financière aux États-Unis. Au cours des années 2020 et 2021, les grands centres de destination d'URW ont été particulièrement touchés par les restrictions liées à la COVID-19, du fait de leur taille et leur localisation, avec des enseignes de restauration et de loisir qui représentent une part importante de l'offre. Toutefois, le Groupe est convaincu que son positionnement lui permettra de générer à nouveau de la croissance à long-terme, comme l'illustre la reprise au second semestre 2021.

Tout au long de la pandémie, le Groupe a adopté une stratégie locative pragmatique et proactive afin de stabiliser le niveau d'occupation et de protéger les valeurs locatives à long terme, avec des baux à court terme à des niveaux de loyer minimum garanti (« LMG ») légèrement inférieurs, mais avec un niveau plus élevé de loyers variables. L'augmentation significative des loyers variables en 2021 a illustré les résultats robustes de cette stratégie et positionne URW pour bénéficier davantage des conditions de marché qui continuent de s'améliorer.

Au sortir de la pandémie de la COVID-19, URW se concentre sur le renforcement de son portefeuille principal et sur l'optimisation de la valeur de ce portefeuille, tout en établissant de nouvelles plateformes de croissance, sur lesquelles il prévoit de donner plus de détails en 2022 lors de sa journée investisseurs du 30 mars.

URW se concentre sur les centres de shopping de destination (« *Flagships* ») dans les principales villes d'Europe et a adopté une stratégie rigoureuse de rotation d'actifs qui consiste à céder ceux qui ne satisfont plus aux critères de rendement du Groupe, tout en investissant dans ses actifs *Flagships* ou dans de nouveaux projets de développement ambitieux. Au 31 décembre 2021, la valeur totale en proportionnelle du portefeuille était évaluée à 54,5 Mds€, dont 86 % de centres commerciaux, 6 % de bureaux, 5 % de sites de Congrès & Expositions et 2 % de services.

Le Groupe offre une plateforme unique aux enseignes et aux événements des marques, associée à la promesse d'une expérience client inédite et différenciante. Ayant accueilli près de 1,2 milliard de visites dans ses centres en 2019, la plateforme URW met en relation les clients des zones de chalandise les plus prospères avec les meilleures marques et enseignes. Alors que la fréquentation des centres en 2020 et en 2021 a été impactée par les confinements et restrictions mis en place pour combattre la COVID-19, elle a rebondi à la réouverture des centres, comme observé au second semestre 2021, avec une normalisation attendue en 2022. La base de visiteurs combinée de tous les actifs renforce la connaissance des consommateurs du Groupe et renforce sa valeur auprès des commerçants et des marques, faisant d'URW un partenaire incontournable pour ces opérateurs au niveau mondial et plaçant le Groupe dans une position unique pour générer de nouvelles sources de revenus liées aux médias.

Le Groupe développe également une stratégie visant à libérer de la valeur foncière avec la densification de son portefeuille en y intégrant des projets de bureaux, logements, hôtels et autres projets à « usage mixte ». URW capitalise déjà sur ses points forts pour la réinvention de quartiers urbains à Londres, Paris et Hambourg. Le savoir-faire unique du Groupe dans le secteur du commerce, des bureaux et des hôtels, ainsi que des modes de financement flexibles, permettront de maximiser la valeur de ses centres de shopping idéalement desservis, libérant ainsi tout le potentiel des parcelles entourant les actifs d'URW. Seulement 20 % de la surface locative totale des 3,2 Mds€ du portefeuille de projets de développement du Groupe seront dédiés au commerce, et 30 % incluant la restauration et le loisir.

URW renforce ses fondamentaux en réinventant le commerce et l'expérience shopping grâce à des services exceptionnels, un marketing traditionnel et numérique avancé, à l'introduction d'enseignes de grande qualité et à des offres diversifiées de restauration et de divertissement, et des événements inspirants axés sur le client. Le Groupe contribue à transformer et améliorer les villes où il est implanté et a une influence significative sur les modes de vie, de travail, de consommation, d'interaction et de divertissement des habitants. URW anticipe les tendances en matière de consommation et entend contribuer positivement au bien-être social, à l'environnement et au développement économique de ses communautés.

URW attire de nouvelles enseignes différenciantes grâce à une rotation active des locataires et stimule la fréquentation en introduisant de nouvelles marques, en appliquant une stratégie dynamique d'engagement clients et en offrant des services de haute qualité.

URW s'appuie sur la renommée mondiale de la marque Westfield en l'introduisant progressivement dans un certain nombre de ses centres de destination « Flagships » en Europe continentale. En 2019, les 10 premiers ont été rebaptisés (7 en France, 1 en République tchèque, 1 en Suède et 1 en Pologne) et le Groupe a poursuivi cette stratégie en 2021 avec 6 centres rebaptisés (1 en France, 2 en Espagne, 2 en Autriche, 1 en Allemagne) et avec la livraison de Westfield Mall of the Netherlands en 2021.

La marque Westfield est la seule marque mondiale B2B et B2C pour le commerce, les loisirs, les divertissements et la restauration. C'est déjà une marque « signature » pour les centres de destination les plus emblématiques comme Westfield London et Westfield Stratford City à Londres, Westfield Les 4 Temps à Paris, Westfield Mall of Scandinavia à Stockholm, Westfield La Maquinista à Barcelone, Westfield Shopping City Süd à Vienne, Westfield Century City et Westfield UTC en Californie, et Westfield World Trade Center à New York. La marque est reconnue pour offrir des expériences exceptionnelles à ses visiteurs, grâce à une très large palette d'enseignes, de services de qualité, de concerts et autres événements.

Pour la première fois dans le secteur, URW a démontré avec succès, en 2021 la puissance potentielle de sa plateforme numériquement connectée d'actifs de marque avec un événement en partenariat avec Lady Gaga pour le lancement de son nouvel album « Love For Sale ». L'événement a connecté les fans en direct en ligne, sur les canaux sociaux et dans 21 fanzones en centre commercial à travers le monde, et a généré plus de 200 millions d'impressions sur les réseaux sociaux au cours du programme.

URW saisit les opportunités d'explorer de nouveaux modèles commerciaux en exploitant les nouvelles technologies pour créer de la valeur, générer de la croissance et demeurer à l'avant-garde de son secteur. Conscient que les idées les plus pertinentes peuvent être aussi trouvées hors du Groupe, URW a créé une plateforme d'open innovation qui lui permet d'échanger avec des experts reconnus, de former des partenariats avec d'autres entreprises, d'investir dans des fonds de capital-risque et de partager de nouvelles idées et solutions.

Les exemples d'innovation incluent le déploiement de la technologie programmatique « Drive to Store », le lancement de nouveaux produits médias, dont la technologie 3D (« Deepscreen »), et des pilotes visant à qualifier l'audience des centres commerciaux et permettant aux annonceurs d'activer des options de ciblage publicitaire avec une optimisation des campagnes et une mesure d'audience en temps réel.

Afin d'accélérer l'utilisation de la data dans le Groupe et d'être davantage tourné vers le client, URW a nommé une « Chief Customer Officer » (Directrice Générale de la Stratégie Client) en 2021, qui fait partie du comité de direction.

## CONCENTRATION CONTINUE SUR LA STRATÉGIE DE DÉSENDETTEMENT ET LA GESTION DU BILAN

Le Groupe reste fermement engagé dans la réduction de son endettement grâce à des cessions, à la limitation des dépenses d'investissement et à la suspension temporaire du dividende.

En 2021 et début 2022, le Groupe a clôturé 2,5 Mds€ de cessions en Europe à une prime de +6,2 % par rapport à la dernière valeur dans les comptes. URW entend finaliser la vente des 1,5 Mds€ restants du programme de cessions d'actifs européens de 4 Mds€ d'ici 2022 et réduire radicalement son exposition financière aux États-Unis courant 2022 et 2023, grâce à la réouverture progressive des marchés financiers et une forte performance opérationnelle témoignant de la reprise, afin de faire d'URW un acteur centré sur l'Europe. En 2021, URW a également poursuivi la rationalisation de son portefeuille américain en transférant la propriété de cinq centres régionaux américains et en cédant sa participation de 50 % dans l'immeuble résidentiel Palisade à Westfield UTC, ce qui a entraîné une réduction de la dette nette IFRS de 0,5 Mds€.

Le Groupe dispose d'une forte liquidité lui permettant de réaliser ces cessions dans le temps et de manière ordonnée.

Le Groupe choisit uniquement des projets de développement en ligne avec sa stratégie de concentration, d'allocation rigoureuse du capital et d'exigence de rendements internes élevés, avec des projets engagés en 2021 s'élevant à 2,4 Mds€ (sur un total de projets de développement de 3,2 Mds€). Le Groupe limitera les dépenses d'investissement à un total de 2 Mds€ pour 2021 et 2022.

Le Groupe a lancé un certain nombre d'initiatives de réduction des coûts afin de générer des économies à court et à long terme. En plus des réductions des frais de fonctionnement bruts d'environ 80 M€ réalisées en 2020 (par rapport à 2019), le Groupe a réduit ses frais de fonctionnement bruts de 28 M€ supplémentaires en 2021, en ligne avec ses objectifs, tout en maintenant des dépenses d'investissement de maintenance adéquates.

Compte tenu de l'impact de la pandémie sur les résultats du Groupe en 2020 et 2021 ainsi que de l'engagement du Groupe à se désendetter, le Groupe a décidé de suspendre le versement de son dividende pour les exercices 2020, 2021 et 2022.

Une fois que le Groupe aura achevé son programme de désendettement, il reprendra le versement de son dividende (à un taux de distribution significatif et durable) qui augmentera en fonction de la performance de son portefeuille reconfiguré.

## 1. Présentation du Groupe

### 1.3 Stratégie et modèle économique

Compte tenu des résultats statutaires d'URW SE en 2021, le Groupe n'a aucune obligation de verser un dividende en 2022 pour l'exercice 2021 dans le cadre du régime SIIC et des autres régimes REIT dont il bénéficie. Il prévoit également de ne pas être soumis à une telle obligation au titre de l'exercice 2022. Par conséquent, l'obligation de distribution SIIC d'URW SE, qui s'élève à 1 020,8 M€ au 31 décembre 2021, sera reportée jusqu'à ce que URW SE ait des résultats statutaires suffisants pour remplir cette obligation.

URW a un bon accès aux marchés de la dette, comme l'illustrent les 1 250 M€ d'obligations émises en 2021 et la signature de la plus grande ligne de crédit indexée sur des objectifs de développement durable pour un REIT en Europe, pour un montant de 3,1 Mds€, avec une échéance de cinq ans.

En conséquence, le Groupe dispose d'une forte position de liquidité avec 2,3 Mds€ de trésorerie et 9,9 Mds€ de lignes de crédit non utilisées<sup>(1)</sup> au 31 décembre 2021, couvrant ses besoins de financement pour les 36 prochains mois, même sans réaliser d'autres levées de fonds ou sans exécuter son programme de cessions. Le Groupe a pu maintenir un faible coût moyen de la dette de 2,0 % en 2021 et la durée moyenne de la dette était de 8,6 ans.<sup>(2)</sup>

## STRATÉGIE DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DU GROUPE

La responsabilité sociale et environnementale (RSE) de l'entreprise est au cœur de la stratégie d'URW. En 2016, s'inspirant des objectifs de l'Accord de Paris pour le climat, URW a lancé sa stratégie RSE « *Better Places 2030* ». Alliant un objectif de réduction de son empreinte environnementale et d'intensification de son engagement sociétal, « *Better Places 2030* » couvre l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe. Son ambition s'inscrit dans une vision globale, adaptée aux enjeux du secteur et des différentes activités et régions du Groupe. URW s'appuie sur la qualité de ses actifs et la force collective de ses équipes pour informer, mobiliser et apporter des solutions concrètes aux enjeux de la transition vers une économie bas carbone. À travers son engagement citoyen et ses nombreuses initiatives en matière de soutien à l'emploi, il est activement impliqué dans les communautés où il est présent.

L'engagement d'URW à lutter contre le changement climatique sur l'ensemble de sa chaîne de valeur et à réduire de moitié son empreinte carbone est plus que jamais au cœur de la stratégie du Groupe. En outre, « *Better Places 2030* » vise à relever de nouveaux défis environnementaux, tels que la protection de la biodiversité, la consommation responsable et l'économie circulaire.

« *Better Places 2030* » repose sur 3 piliers :

- « *Better spaces* » : réduire de -50 % les émissions de gaz à effet de serre sur toute la chaîne de valeur à travers les scopes 1, 2 et 3 (y compris les émissions des parties prenantes qu'URW peut influencer mais ne contrôle pas directement, à savoir celles liées à la construction, aux opérations, à la consommation énergétique des commerçants, au transport des salariés et des visiteurs) ;
- « *Better communities* » : être un catalyseur de croissance pour les communautés où le Groupe est implanté ;
- « *Better together* » : donner aux collaborateurs d'URW les moyens de devenir des acteurs du changement en matière de diversité et de développement durable.

(1) Sur la base IFRS.

(2) Incluant les lignes de crédit non utilisées (sujettes aux *covenants*) et la trésorerie disponible.

Dans le contexte de la pandémie, URW a poursuivi son soutien massif aux communautés en mettant à disposition des espaces pour les centres de vaccination. En 2021, 1,5 million de personnes ont été vaccinées dans les centres URW.

URW est le premier Groupe coté du secteur immobilier à mettre en place une stratégie RSE aussi complète, et se positionne ainsi comme un leader du changement. Cette stratégie a été reconnue et récompensée : URW a été classé premier de l'industrie immobilière au niveau mondial par Sustainalytics, URW a également été intégré à la liste « A » du CDP et a obtenu le statut ESG « *Prime* » d'ISS. En outre, les objectifs climatiques du Groupe ont été reconnus par l'initiative « *Science Based Targets* », car alignés sur la trajectoire de 1,5° C. De plus, en 2021, URW a rejoint la Net Zero Initiative (NZI), qui vise à développer un référentiel pour une neutralité carbone collective.

## PERSPECTIVES 2022

Les performances commerciales positives lors de la réouverture des centres, l'activité locative soutenue pour les centres commerciaux et les bureaux, la réduction de la vacance et la reprise de l'activité C&E, démontrent l'attractivité des actifs du Groupe.

Grâce à l'amélioration de l'environnement opérationnel au cours du second semestre 2021 et à la stratégie locative proactive du Groupe, URW est bien positionné pour tirer parti en 2022 de la reprise de l'activité. Dans ce contexte, le Groupe prévoit que son RNRAPA 2022 se situera dans une fourchette de 8,20 € à 8,40 €.

Les principaux éléments qui sous-tendent ces perspectives sont :

- L'impact des livraisons de projets en 2021 et 2022 ;
- L'impact des opérations à périmètre constant, avec notamment une réduction attendue des allègements de loyers, une amélioration des encaissements des loyers et une hausse des revenus variables ;
- En partie compensé par l'impact des cessions réalisées en 2021 et 2022 ;
- L'augmentation associée de l'impôt sur les sociétés et des participations ne donnant pas le contrôle ; et
- L'impact résiduel de la crise sur les frais financiers en raison d'une position de trésorerie plus élevée.

En 2022, les revenus locatifs seront en partie liés au niveau des chiffres d'affaires des commerçants, en raison de la stratégie locative proactive à court terme adoptée par le Groupe, et de la réduction de la vacance dont les effets seront décalés dans le temps. Le Groupe ne prévoit pas que le revenu net d'exploitation de C&E atteigne dès 2022 les niveaux antérieurs à la crise de la COVID-19.

Ces prévisions reposent sur l'hypothèse qu'aucune restriction majeure liée à la COVID-19 et ayant un impact sur les opérations du Groupe ne soit mise en œuvre au cours de l'année.

Alors que les conditions d'exploitation devraient continuer à s'améliorer à compter de 2022 et au cours des années suivantes, sauf détérioration substantielle de l'environnement macroéconomique et géostratégique, URW est bien placé pour reprendre sa trajectoire de croissance.

À titre informatif, à ce stade, s'agissant du conflit armé en Ukraine, URW tient à préciser qu'il n'opère ni en Ukraine ni dans la Fédération de Russie, et que les effets directs des sanctions internationales actuellement applicables à l'encontre des entités ou ressortissants russes ne sont pas considérés comme ayant un impact significatif. En parallèle, le Groupe reste attentif aux effets indirects du conflit et des sanctions, entre autres, sur ses commerçants et leurs chaînes d'approvisionnement, sur l'augmentation de l'inflation et son impact sur la consommation, sur les marchés financiers et de l'investissement ainsi que sur les pays frontaliers de l'Ukraine où URW opère.

### VISION A MOYEN TERME

Grâce à sa stratégie, le portefeuille d'URW est à l'avant-garde du changement dans un secteur en pleine mutation. L'impact de ces changements sur le commerce physique comprend notamment la rationalisation des réseaux des enseignes, l'importance accrue des magasins *Flagships*, l'évolution du poids des différents secteurs d'activité dans les centres commerciaux, avec notamment l'accent mis sur la restauration, le divertissement, les loisirs et l'intégration du digital.

Une transformation majeure se produit dans le secteur du commerce, car l'accès à la technologie numérique et mobile, associé à une connectivité omniprésente, a permis aux consommateurs de bénéficier d'un accès à l'information inédit. Le consommateur d'aujourd'hui peut comparer instantanément les prix, les offres, et passer facilement d'une marque à l'autre et d'un produit à l'autre. La part de marché du commerce électronique continue d'augmenter et cette tendance s'est encore accélérée avec la COVID-19. Les consommateurs, et en particulier les jeunes, privilégient de manière croissante « l'expérience » sur les biens matériels, et délaissent les catégories traditionnelles du commerce pour se tourner vers des catégories expérientielles, comme les repas au restaurant et les loisirs.

Les recherches montrent cependant que les lieux physiques restent essentiels, ce qui est souligné par les niveaux de fréquentation et de chiffre d'affaires enregistrés dans les centres de shopping URW lorsque les restrictions ont été levées, les jeunes générations étant un moteur important malgré leur appétence pour le digital. À l'avenir, la grande majorité des dépenses de consommation concernera à la fois les magasins physiques et en ligne, de sorte que les magasins physiques resteront extrêmement précieux pour l'engagement des clients, le marketing et l'image de marque, quel que soit le lieu de la transaction. Les magasins sont l'occasion pour les enseignes de réellement se différencier, en leur permettant de créer de véritables showrooms présentant le sens et l'identité de la marque, proposant des expériences marquantes, fournissant des conseils d'experts, tout en ayant des fonctions logistiques.

Les enseignes traditionnelles comme Inditex et H&M réduisent le nombre total de magasins, mais ils investissent plus dans les lieux les plus importants et les plus rentables, souvent situés dans les centres de shopping URW, car ils sont essentiels pour leur image de marque et font partie intégrante de leurs stratégies omnicanale et « drive-to-store ».

À Westfield Les 4 Temps, le plus grand Zara d'Europe occidentale (en dehors de l'Espagne) a été inauguré et Bershka a ouvert son nouveau magasin *Flagship* et le plus grand magasin en centre commercial d'Europe occidentale à Westfield Forum des Halles. À Westfield Mall of the Netherlands, livré au premier semestre 2021, Inditex et H&M sont présents avec respectivement 4 et 3 magasins emblématiques illustrant leur appétit pour les destinations « *Flagships* ». URW est le partenaire privilégié des grandes marques, comme l'illustre le fait que huit enseignes de premier plan (Apple, Zara, H&M, Sephora, Hollister, Nike, Foot Locker et JD Sports) ont augmenté leur surface locative globale entre 2019 et 2021 de +12,0 % dans les centres URW, car leurs modèles économiques reposent sur l'intégration totale et transparente des magasins et du commerce en ligne, avec des magasins de premier plan situés à des emplacements de choix et équipés numériquement, et des stocks en magasin utilisés pour exécuter les commandes en ligne, afin d'offrir une expérience client « tout compris ».

Même les marques nées en ligne, les « *Digital Native Vertical Brands* » (DNVB), reconnaissent la nécessité de points de vente physiques pour attirer des clients de plus en plus exigeants, sélectifs, axés sur l'expérience et développer leur relation avec eux. Des DNVB comme Bonobos, Xiaomi, et Warby Parker ont choisi d'ouvrir des magasins dans des centres *Flagships* d'URW, confirmant la qualité des actifs du Groupe et illustrant le dynamisme et le caractère innovant de sa gestion d'actifs et de sa stratégie omnicanale. La présence physique leur permet de bénéficier de « l'effet de halo » (hausse des ventes en ligne dans une zone de chalandise après ouverture d'un point de vente physique). Les magasins physiques sont aussi une manière pour les enseignes omnicanales d'optimiser les coûts logistiques de leurs activités en ligne, en mettant en place un système de retraits (*Buy Online Pickup in Store* ou « BOPIS ») et de retours en magasin, ce qui se traduit par de meilleures marges que pour les acteurs uniquement en ligne.

En outre, les centres URW s'avèrent attractifs pour de nouvelles activités à fort potentiel comme l'innovation automobile, ce qui a permis au Groupe de signer avec des marques de premier plan comme Polestar, Lucid, Callisma, Electra Meccanica et Fiat.

À la pointe de l'innovation, les 2 800 collaborateurs d'URW préparent l'avenir du Groupe. Leurs compétences, leur engagement et le travail d'équipe sont essentiels pour accroître la performance du Groupe et créer de la valeur. L'expertise des équipes couvre de nombreuses disciplines : ingénierie, finance, ressources humaines, marketing, commerce, digital, design, développement, opérations et commercialisation. Le Groupe encourage les idées nouvelles, l'engagement et le développement personnel. URW promeut la diversité et une culture inclusive, où chacun est incité à réussir, comme représenté dans ses valeurs, « *Together at URW* ».

1.

2.

3.

4.

5.

6.

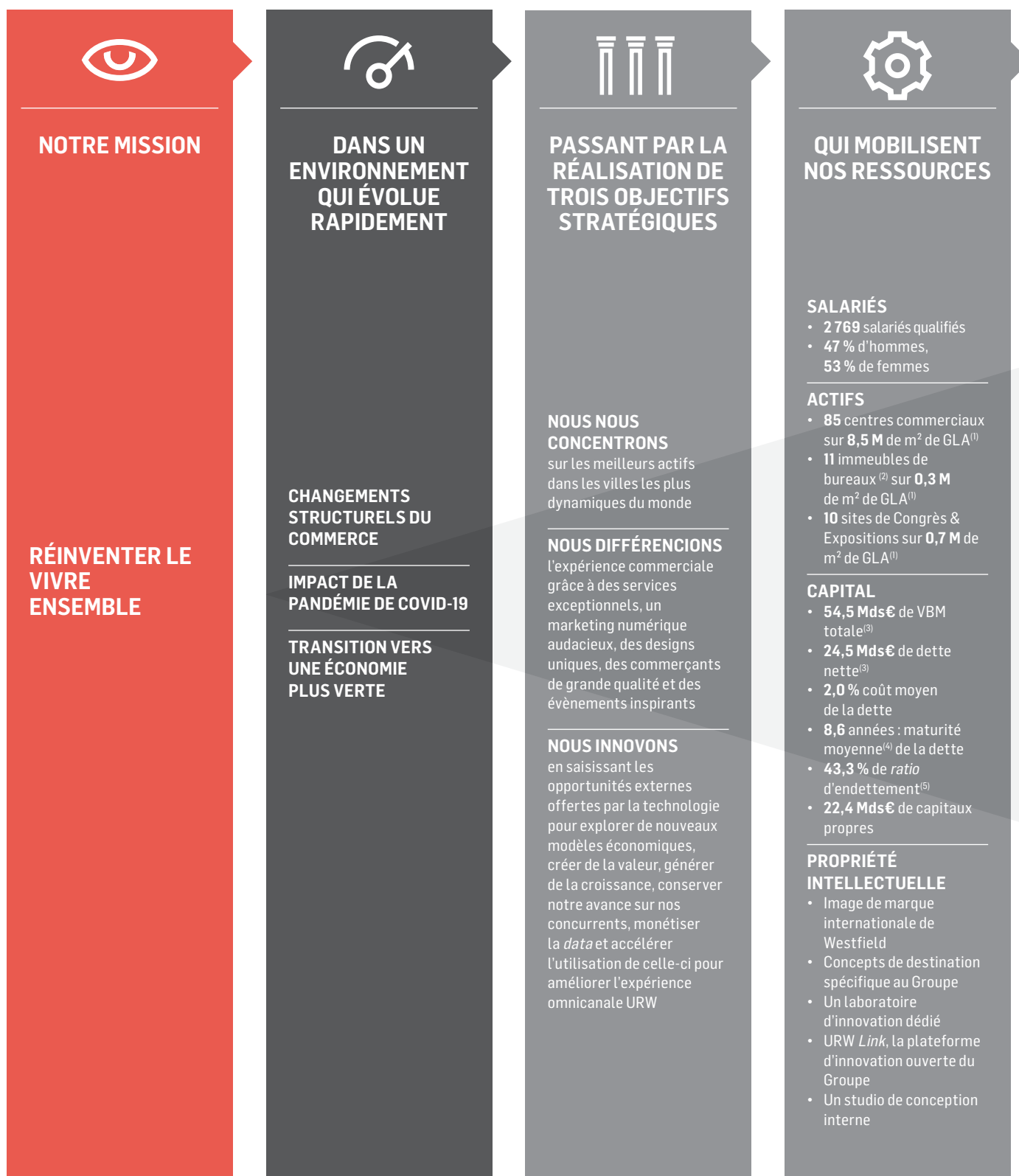
7.

8.



## 1. Présentation du Groupe

### 1.3 Stratégie et modèle économique



(1) Hors actifs en rénovation pour la GLA et les surfaces totales.

(2) Incluant les bureaux > à 10 000 m<sup>2</sup> et les bureaux rattachés à un centre commercial > à 15 000 m<sup>2</sup>.

(3) Sur une base proportionnelle.

(4) Incluant les lignes de crédit non utilisées (sujettes aux *covenants*) et la trésorerie disponible.

(5) Sur une base IFRS, et hors 960 M€ d'écarts d'acquisition en ligne avec les *covenants* bancaires auxquels le Groupe est soumis en Europe.



## CONCENTRÉE SUR LA CRÉATION DE VALEUR ET LA RÉDUCTION DE L'ENDETTEMENT

### CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

- Portefeuille de projets de développement **3,2 Mds€**
- Des projets ambitieux à usages mixtes, totalement intégrés au sein des communautés comme Gaité Montparnasse et Westfield Hambourg
- Remise en question constante du statu quo pour offrir la meilleure expérience client

### ACTIVITÉ LOCATIVE

- Veiller à proposer le meilleur choix d'enseignes et les meilleures marques à nos visiteurs avec **2 399** baux signés en 2021

### GESTION IMMOBILIÈRE

- Assurer des prestations de services de grande qualité à nos visiteurs

### INVESTISSEMENTS & DÉINVESTISSEMENTS

URW est fermement engagé dans la réduction de son endettement grâce à des cessions et une allocation rigoureuse du capital

- Investissement dans les meilleurs actifs dans des destinations dynamiques
- Limitation des dépenses d'investissement à **2 Mds€** pour 2021/2022
- **4 Mds€** de cessions en Europe à clôturer d'ici fin 2022, dont **2,5 Mds€** ont été clôturés
- Positionné pour exécuter une réduction radicale de l'exposition financière aux États-Unis courant 2022 et 2023, soutenue par la réouverture progressive des marchés de la dette et la performance opérationnelle démontrant le redressement
- Conservation du *cash* généré *via* la suspension des dividendes pour les exercices 2020, 2021 et 2022

PERMETTRE À URW DE REDEVENIR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COTÉE DE COMMERCE LA PLUS ATTRAYANTE ET D'ASSURER UNE CROISSANCE DURABLE ET OFFRIR UN RENDEMENT ATTRACTIF



## POUR PRODUIRE DES RÉSULTATS OPTIMAUX

### ACTIFS

- **72 %** des centres commerciaux détenus et gérés sont certifiés BREEAM *In Use* en Europe continentale, dont **24 %** notés « Exceptionnels » pour la partie « Gestion des bâtiments (Partie 2) »
- **100 %** des actifs européens fournis en électricité verte
- **19** actifs du Groupe dans le *top 30* des actifs européens en termes de fréquentation<sup>(1)</sup>

### ACTIONNAIRES & CRÉANCIERS

- **6,91 €** RNRAPA<sup>(2)</sup>
- **159,60 €** VNR EPRA par action

### CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS ET FRÉQUENTATION

- Rebond important de la fréquentation et des ventes lorsque les centres ont rouvert et les restrictions ont été levées. Le chiffre d'affaires des commerçants au second semestre a représenté **93 %** des niveaux du second semestre 2019, respectivement **92 %** pour l'Europe continentale, **83 %** pour le Royaume-Uni et **100 %** pour les États-Unis

### UNE APPROCHE PARTENARIALE POUR SOUTENIR LES LOCATAIRES

- Remises de loyers accordées au 2021 : **301 M€**
- Durée moyenne de l'aide accordée : **1,6** mois
- Recouvrement des loyers solide sur l'année : **88 %**<sup>(3)</sup>

### SALARIÉS

- **13,8 %** des salariés ont obtenu une promotion
- **4,6 %** des salariés ont connu une évolution de carrière au sein du Groupe
- **2,0 %** des salariés ont bénéficié d'une opportunité de mobilité internationale

### EMPREINTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

- **61 %** des centres *Flagships* sont engagés pour soutenir l'entrepreneuriat local avec des entrepreneurs soutenus *via* des espaces fournis, une promotion marketing ou un soutien financier
- **67 %** des centres *Flagships* ont soutenu ou promu au moins une initiative de consommation responsable

### COMMUNAUTÉS

- **82 %** des centres *Flagships* ont soutenu au moins un projet de long terme mené par une ONG ou une association caritative
- **Plus de 630** initiatives RSE ont été menées dans les centres du Groupe à travers la mise en place d'espaces, de dons, de collecte de matériel ou de dons, et d'événements éducatifs
- « **URW for Jobs** » menés dans **30** centres commerciaux en Europe continentale, au Royaume-Uni et aux États-Unis. **637** emplois et placements en formation assurés, 360 personnes en recherche d'emploi formées

### MOBILITÉ

- **83 %** des actifs existants du Groupe équipés de bornes de recharge pour les véhicules électriques

(1) Dans les pays où opère URW, en millions de visiteurs, 2019. Source : sites commerciaux octobre 2020.

(2) Résultat net récurrent ajusté par action.

(3) Taux de recouvrement des loyers calculé par rapport à 100 % des loyers facturés. Commerce de détail uniquement. Comportant loyers, loyers variables, charges et frais de maintenance, pour 100 % des actifs. Données au 3 février 2022.

## 1. Présentation du Groupe

### 1.4 Présentation de l'activité

## 1.4 PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ PAR ACTIVITÉ

### A) CENTRES COMMERCIAUX

Au 31 décembre 2021, URW détenait 85 Centres commerciaux, dont 53 actifs dits « *Flagships*<sup>(1)</sup> ». URW cherche en permanence à renforcer l'attractivité de ses actifs (en ajustant leur agencement), en améliorant l'offre commerciale (en renouvelant les enseignes) et en les repositionnant (en améliorant l'expérience client à travers d'événements exceptionnel).

Au cours du premier semestre 2021, les gouvernements ont imposé des restrictions et des périodes de confinement à la suite de la pandémie de COVID-19. Les opérations ont globalement pu se dérouler avec un degré moindre de restrictions au second semestre 2021, sauf, en fin d'année, dans certaines régions touchées par une résurgence de la pandémie.

Le total des revenus locatifs nets proportionnels du portefeuille Centres commerciaux en 2021 s'élève à 1 632,5 millions d'euros, soit une baisse de -3,9 %, principalement imputable aux cessions et à une légère décroissance à périmètre constant due à des niveaux de vacance plus élevés, une conséquence indirecte de la crise de la COVID-19.

Régions	Revenus locatifs nets (en M€)		
	2021	2020	%
France	417,2	491,7	-15,2 %
Europe centrale	161,5	191,1	-15,5 %
Espagne	126,2	124,8	1,1 %
Pays nordiques	107,3	100,8	6,5 %
Autriche	88,3	86,1	2,5 %
Allemagne	91,2	114,1	-20,0 %
Pays-Bas	60,6	49,6	22,2 %
Royaume-Uni	101,1	78,0	29,6 %
États-Unis	479,0	462,5	3,6 %
<b>TOTAL LOYERS NETS</b>	<b>1 632,5</b>	<b>1 698,6</b>	<b>-3,9 %</b>

### B) BUREAUX & AUTRES

URW développe et est propriétaire de grands immeubles de bureaux et hôtels dans les meilleures localisations du centre de Paris, de La Défense et d'autres zones en région parisienne. URW possède également des bureaux, des hôtels et des résidences aux États-Unis et dans certains autres pays où le Groupe exerce ses activités. Le Groupe a une approche opportuniste en matière de développement et de rénovation.

En 2021, les loyers nets proportionnels de l'activité Bureaux & Autres s'élèvent à 60,2 millions d'euros, soit une baisse de -29,7 % par rapport à 2020, essentiellement due à la cession de l'immeuble de bureaux SHIFT en janvier 2021 et des immeubles de bureaux Les Villages 3, 4 et 6 en mars 2021.

Régions	Revenus locatifs nets (en M€)		
	2021	2020	%
France	34,9	56,0	-37,7 %
Pays nordiques	9,9	10,2	-2,7 %
Autres pays	8,6	8,1	5,7 %
États-Unis	6,7	11,2	-40,1 %
<b>TOTAL LOYERS NETS</b>	<b>60,2</b>	<b>85,5</b>	<b>-29,7 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

### C) CONGRÈS & EXPOSITIONS

Cette activité, située exclusivement en région parisienne, comprend la détection et la gestion immobilière des sites de Congrès & Expositions : Viparis. Viparis est un leader international détenu conjointement avec la Chambre de commerce et d'industrie Paris Île-de-France (CCI Paris Île-de-France), mais exploité et entièrement consolidé par URW.

La COVID-19 et les restrictions imposées par le gouvernement ont fortement impacté l'activité en 2021, dans la mesure où tous les événements (à l'exception des examens et des ventes privées) ont été annulés jusqu'au 19 mai et où les limitations de capacité ont été en vigueur jusqu'à fin juin.

Au total, 349 événements ont été organisés sur les sites Viparis en 2021, dont 107 salons, 44 congrès et 198 événements d'entreprise, contre 236 et 705 événements organisés en 2020 et 2019, respectivement. Le résultat opérationnel net de Viparis a atteint 55,2 millions d'euros, contre 12,1 millions d'euros en 2020 et 156,9 millions d'euros en 2019. La baisse par rapport à 2019 est entièrement imputable aux répercussions de la COVID-19.

(1) Actifs d'une certaine taille ou recevant au moins dix millions de visites par an, disposant d'un fort potentiel de croissance pour le Groupe grâce à leur attractivité pour les enseignes et les clients, leur architecture ou leur design remarquable et leur fort impact dans leur zone de chalandise.

## RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

### REVENUS LOCATIFS NETS ET RÉSULTAT NET RÉCURRENT

Le RNRAPA publié s'élève à 6,91 €, en baisse de -5,2 % par rapport à 2020, soit une diminution de -0,37 €. Le principal levier d'évolution des résultats provient des cessions réalisées en 2020 et 2021 dans le cadre du plan de désendettement du Groupe, pour un effet total de -0,68 € par action. En outre, la pandémie de COVID-19 a continué à peser lourdement sur les activités d'URW tout au long de l'année 2021.

(M€)	Exercice 2021	Exercice 2020	Croissance	Croissance à périmètre constant*
Centres commerciaux	1 632,5	1 698,7	-3,9 %	-1,2 % <sup>(a)</sup>
Bureaux & Autres	60,2	85,5	-29,7 %	-6,6 %
Congrès & Expositions	31,5	6,1	n.m.	n.m.
Loyers nets	1 724,2	1 790,2	-3,7 %	-1,6 % <sup>(b)</sup>
Résultat net récurrent (part du Groupe)	1 005,3	1 056,6	-4,9 %	

\* Revenus locatifs nets, à l'exclusion des acquisitions, cessions, transferts vers et en provenance du portefeuille de développement (extensions, nouveaux actifs ou rénovation d'un actif dont les travaux entraînent un arrêt de l'exploitation), et tout autre changement donnant lieu à des évolutions de surfaces et d'écarts de change au cours des périodes sous revue.

(a) Hors aéroports.

(b) Aéroports inclus.

	Exercice 2021	Exercice 2020	Croissance
Résultat net récurrent par action	7,26	7,63	-4,9 %
Résultat net récurrent par action ajustée	6,91	7,28	-5,2 %

### VALORISATION PAR ACTIVITÉ

Valorisation du patrimoine – 31/12/2021	Proportionnelle		IFRS		Part du Groupe	
	(M€)	%	(M€)	%	(M€)	%
Centres commerciaux	47 109	86 %	45 099	86 %	40 519	88 %
Bureaux & Autres	3 510	6 %	3 269	6 %	3 236	7 %
Congrès & Expositions	2 655	5 %	2 656	5 %	1 381	3 %
Prestations de services	1 199	2 %	1 199	2 %	1 124	2 %
<b>TOTAL</b>	<b>54 473</b>	<b>100 %</b>	<b>52 223</b>	<b>100 %</b>	<b>46 259</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

### VALORISATION PAR ACTIVITÉ ET RÉGION

Valorisation du patrimoine de Centres commerciaux	31/12/2021		31/12/2020	
	(M€)	%	(M€)	%
France	13 673	29 %	13 781	28 %
Europe centrale	4 798	10 %	5 059	11 %
Espagne	3 585	8 %	3 596	8 %
Pays nordiques	3 031	6 %	3 095	6 %
Allemagne	3 319	7 %	3 447	7 %
Autriche	2 277	5 %	2 290	5 %
Pays-Bas	1 820	4 %	1 658	3 %
Royaume-Uni	2 594	6 %	2 776	6 %
États-Unis	12 012	25 %	12 205	25 %
<b>TOTAL</b>	<b>47 109</b>	<b>100 %</b>	<b>47 905</b>	<b>100 %</b>

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

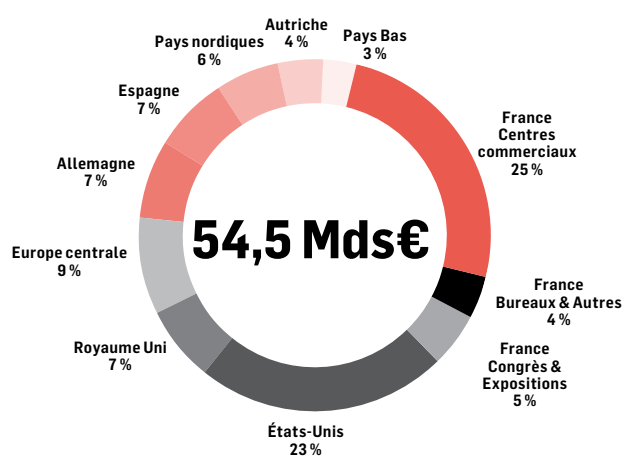
# 1. Présentation du Groupe

## 1.4 Présentation de l'activité

Valorisation du portefeuille Bureaux & Autres	31/12/2021		31/12/2020	
	(M€)	%	(M€)	%
France	2 097	60 %	3 025	69 %
Pays nordiques	174	5 %	179	4 %
Autres pays	495	14 %	462	10 %
Royaume Uni	559	16 %	460	10 %
États-Unis	186	5 %	283	6 %
<b>Total</b>	<b>3 510</b>	<b>100 %</b>	<b>4 409</b>	<b>100 %</b>

Le graphique ci-dessous montre la répartition du portefeuille par région, en pourcentage de leur valeur brute de marché (VBM) au 31 décembre 2021 :

### VALEUR BRUTE DE MARCHÉ



Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

## PORTEFEUILLE DE DÉVELOPPEMENT

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du portefeuille de projets de développement d'URW entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2021 :

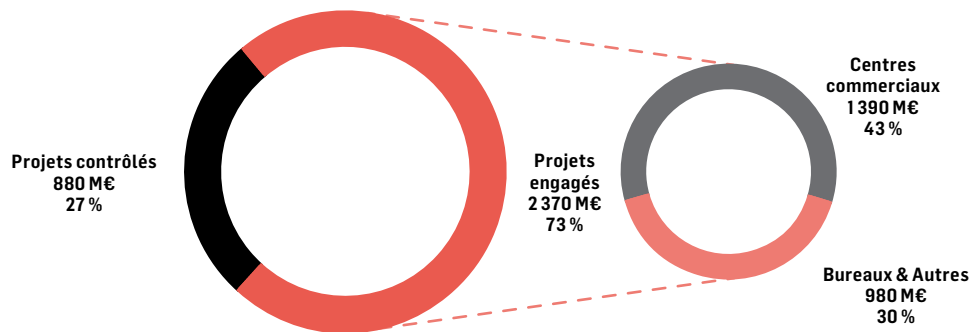
(en Mds€)	31/12/2021	31/12/2020
Projets engagés <sup>(1)</sup>	2,4	2,9
Projets contrôlés <sup>(2)</sup>	0,9	1,5
<b>COÛT TOTAL D'INVESTISSEMENT D'URW</b>	<b>3,2</b>	<b>4,4</b>

(1) Les projets engagés sont ceux pour lesquels URW est propriétaire du foncier ou des droits de construction et a obtenu :

- Toutes les autorisations administratives et tous les permis nécessaires ;
- Les approbations des partenaires de joint-venture (le cas échéant) ;
- Les accords internes des organes de décision d'URW pour démarrer les travaux de construction de superstructure ; et
- Pour lesquels lesdits travaux ont commencé.

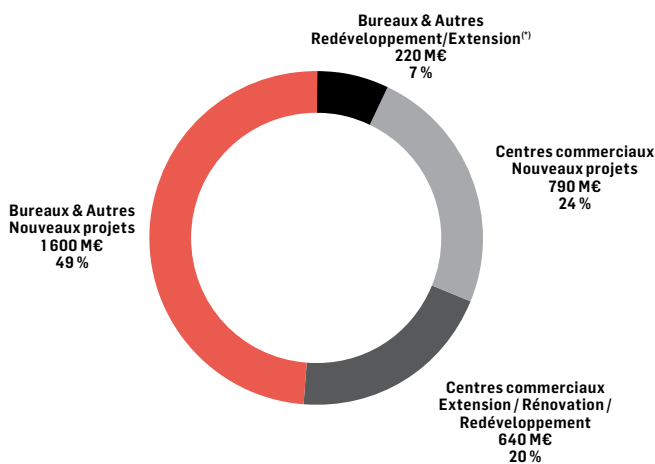
(2) Les projets contrôlés sont ceux qui sont à un stade d'études avancé, pour lesquels URW contrôle les droits de propriété foncière ou de construction, et où toutes les autorisations administratives requises ont été déposées ou devraient l'être prochainement. Rien ne garantit que ces projets deviendront des projets « engagés », car ils devront obtenir toutes les autorisations administratives requises, ainsi que celles des partenaires de *joint-venture* (le cas échéant) et des organes directeurs d'URW préalablement au lancement des travaux de la superstructure. Au-delà des autorisations administratives, le Groupe se réserve le droit de décider de les lancer ou non, selon la nécessité ou la conjoncture. URW pourrait notamment lancer ces projets avec des partenaires en JV.

### PORTEFEUILLE DE DÉVELOPPEMENT PAR PHASE DE PROJET<sup>(1)</sup>

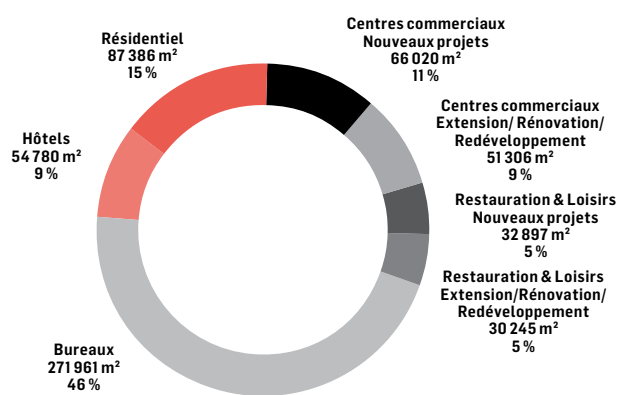


### PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT PAR CATÉGORIE ET PAR RÉGION<sup>(1)</sup>

COÛT TOTAL D'INVESTISSEMENT URW (3 250 M€)



SURFACE LOCATIVE (594 596 M<sup>2</sup>)



(\*) Y compris les unités résidentielles et hôtelières.

(1) Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

# 1. Présentation du Groupe

## 1.5 Portefeuille

# 1.5 PORTEFEUILLE

## 1.5.1 FRANCE : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C) / Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Centres commerciaux de la région parisienne</b>											
Westfield Carré Sénart (Lieuxaint) Carrefour, Galeries Lafayette, Apple, H&M ; 205 boutiques, un complexe cinématographique et un parc commercial	155 500	6 310	3,0(*)	1994 / 1999	2002 (C) 2006/07 (C) 2012 (C) 2017 (C) 2019	96,1 %	129 500	100 % <sup>(6)</sup>	100 %	129 500	IG
Westfield Les 4 Temps (La Défense) Auchan, C&A, Go Sport, H&M, Apple ; 232 boutiques et un complexe cinématographique	137 200	5 400 <sup>(1)</sup>	10,3(*)	1992 / 1995 / 1999 / 2011 / 2016	1981 (R) 2006/08	98,7 %	132 000	53 %	100 %	132 000	IG
Westfield Vélizy 2 (Vélizy-Villacoublay) Auchan, Printemps, FNAC, Apple ; 186 boutiques et un complexe cinématographique	129 200	6 460	7,4(*)	1994 / 2007	(R) 2005/07 (C) 2019	97,6 %	91 600	100 %	100 %	91 600	IG
Westfield Parly 2 (Le Chesnay-Rocquencourt) Printemps, BHV, FNAC, Decathlon, Apple ; 184 boutiques et un complexe cinématographique	129 000	4 620	7,6(*)	2004 / 2012 / 2018	1969/87 (R) 2011 (R) 2015 (C) 2017 (C) 2019	97,9 %	103 300	50 %	100 %	103 300	IG
Westfield Rosny 2 (Rosny-sous-Bois) Carrefour, Galeries Lafayette, FNAC, C&A, Apple ; 171 boutiques et un complexe cinématographique	115 400	6 180	10,3(*)	1994 / 2001 / 2010 / 2016 / 2018	1973 (R) 1997 (C) 2011 (R) 2016	98,6 %	32 700 / 29 400 / 21 000	26 % / 100 % / 50 %	26 % / 100 % / 100 %	8 500 / 29 400 / 21 000	IG & MEQ-CE
Aéroville (Roissy-en-France) Auchan, H&M, New Yorker, Furet du Nord, King Jouet ; 176 boutiques et un complexe cinématographique	85 100	3 830	3,6(*)		2013	n.a.	85 100	46 %	n.a.	n.a.	MEQ-EA
Westfield Forum des Halles (Paris 1 <sup>er</sup> ) FNAC, H&M, Monoprix, Go Sport, Nike ; 128 boutiques et un complexe cinématographique	70 700	1 190	14,9(*)	1994 / 2010 / 2016	1979/86 (R) 1996 (C) 2016	97,8 %	70 700	65 %	100 %	70 700	IG
So Ouest (Levallois-Perret) Leclerc, Boulanger, Go Sport, H&M ; 105 boutiques et un complexe cinématographique	56 900	1 740 <sup>(1)</sup>	8,7	2006 / 2010	(C) 2012/2015	n.a.	51 600	46 %	n.a.	n.a.	MEQ-EA
Ulis 2 (Les Ulis) Carrefour, C&A, Go Sport ; 87 boutiques et un complexe cinématographique	54 700	3 270 <sup>(1)</sup>	2,5	1994	1973 (R) 1998	96,2 %	26 000	100 %	100 %	26 000	IG
CNIT (La Défense) FNAC, Decathlon, Monoprix ; 29 boutiques	28 500	940 <sup>(2)</sup>	10,3(*)	1999	1989 (R) 2009	96,9 %	28 500	100 %	100 %	28 500	IG
L'Usine Mode & Maison (Vélizy-Villacoublay) Action, Galeries Lafayette ; 62 boutiques	21 100	1 220	3,5	2005	1986 (R) 2011	69,8 %	21 100	100 %	100 %	21 100	IG
Carrousel du Louvre (Paris 1 <sup>er</sup> ) Printemps, Nature & Découvertes ; 35 boutiques	13 400	580 <sup>(1)(4)</sup>	6,8	1999	1993 (R) 2009	83,4 %	13 400	100 %	100 %	13 400	IG
Les Ateliers Gaîté <sup>(5)</sup> (Paris 14 <sup>ème</sup> ) Darty	n.a.	2 030 <sup>(3)</sup>	5,9(*)	1998	1976 (R) 2000/01	n.a.	n.a.	100 %	100 %	n.a.	IG
<b>Sous-total Centres commerciaux de la région parisienne</b>										<b>675 000</b>	

Zone de chalandise : déterminée selon le modèle de gravité CACI (\*) ou située à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Parkings non détenus par URW.

(2) Les parkings sont détenus par le CNIT C&E et partagés entre le CNIT C&E, le CNIT Bureaux et le CNIT Commerces.

(3) Les parkings de Gaîté Montparnasse sont partagés entre l'hôtel Pullman, la galerie marchande Gaîté et les bureaux.

(4) Le parking du Carrousel du Louvre est partagé entre le centre commercial et le centre des expositions.

(5) Actuellement en redéveloppement.

(6) Cession d'une participation de 45 % le 16 février 2022.

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'ac- quisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre en m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Centres commerciaux de province</b>											
Westfield La Part-Dieu (Lyon) Carrefour, Galeries Lafayette, Decathlon, Primark, FNAC ; 258 boutiques et un complexe cinématographique	160 300	3 090	3,7(*)	2004 2016	1975 (R) 2001/02 (C) 2009/10 (R) 2011 (C/R) 2020	94,4 %	117 600	100 %	100 %	117 600	IG
La Toison d'Or (Dijon) Primark, Carrefour, Cultura, Boulanger, Apple ; 147 boutiques	78 700	3 700	1,0(*)	1994 2017	1990 (C) 2013	n.a.	49 200	46 %	n.a.	n.a.	MEQ-EA
Polygone Riviera (Cagnes-sur-Mer) Printemps, H&M, Zara, Primark, FNAC ; 117 boutiques, un complexe cinématographique et un casino	75 400	2 440	1,4(*)	2017	(C) 2015	96,7 %	69 400	100 %	100 %	69 400	IG
Westfield Euralille (Lille) Carrefour, Primark, Zara, H&M, Go Sport ; 132 boutiques	67 700	2 910 <sup>(1)</sup>	3,4(*)	1994 2010	1994 (R) 2015	98,8 %	51 600	76 %	100 %	51 600	IG
Villeneuve 2 (Villeneuve-d'Ascq) Auchan, C&A, Zara, H&M ; 122 boutiques	56 500	3 160 <sup>(1)</sup>	2,6		1977 (R) 2004/06 (R) 2018	93,5 %	32 000	100 %	100 %	32 000	IG
Rennes Alma (Rennes) Carrefour, Printemps, Zara, Conforama ; 115 boutiques	55 800	2 690	1,3(*)	2005 2007 2020	1971 (R) 1990 (C) 2013	n.a.	41 800	46 %	n.a.	n.a.	MEQ-EA
Lyon Confluence (Lyon) Carrefour, Joué Club, Zara, Apple ; 92 boutiques et un complexe cinématographique	54 000	1 490	2,7		2012	n.a.	54 000	46 %	n.a.	n.a.	MEQ-EA
La Valentine (Marseille) Printemps, Darty ; 70 boutiques	39 500	1 600	1,4	2007 2017 2018	1982 (R) 1999 (R) 2015	95,2 %	19 000	100 %	100 %	19 000	IG
<b>Sous-total Centres commerciaux de province</b>										<b>289 600</b>	

Zone de chalandise : déterminée selon le modèle de gravité CACI (\*) ou située à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Parkings non détenus par URW.

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'ac- quisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre en m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Autres Actifs</b>											
Bel-Est (Bagnole) Auchan ; 58 boutiques	48 800	2 000	3,8	2010	1992	71,8 %	500 5 000	100 % 35 %	100 % 35 %	500 1 750	IG & MEQ-CE
Aquaboulevard (Paris 15 <sup>ème</sup> ) Decathlon, parc aquatique, centre de remise en forme, espace événementiel, aire de restauration ; 3 boutiques et un complexe cinématographique	38 400	970	n.a.	2006 2008	1990	100 %	32 400	49 %	49 %	15 900	MEQ-CE
Maine Montparnasse (Paris 15 <sup>ème</sup> ) Naf Naf ; 1 boutique	35 500	1 900	n.a.	2007		100 %	200	100 %	100 %	200	IG
Villabé (Villabé) Carrefour ; 56 boutiques	35 400	2 900	1,3	2010 2012 2013 2015	1992	64,4 %	3 400 5 800	100 % 49 %	100 % 49 %	3 400 2 800	IG & MEQ-CE
<b>Sous-total Autres Actifs</b>										<b>24 550</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>989 150</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.



# 1. Présentation du Groupe

## 1.5 Portefeuille

### 1.5.2 FRANCE : CONGRÈS & EXPOSITIONS

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface totale m <sup>2</sup>	Places de parking	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Principales caractéristiques	Méthode de consolidation
<b>Propriété et exploitation du fonds de commerce</b>									
Paris Nord Villepinte	246 300	13 000	2008	Hall 7 en 2010	50 %	100 %	246 300	9 halls d'exposition, 45 salles de conférences, dont 3 auditoriums	IG
Paris Porte de Versailles (Paris 15 <sup>ème</sup> )	238 900	3 930	2000	(C) Hall 5 en 2003 (R) Pavillon 7 en 2017 (C) Pavillon 6 en 2019	50 %	100 %	238 900	7 halls d'exposition (de 19 000 à 70 000 m <sup>2</sup> ), dont 1 centre de congrès avec une salle plénière de 5 200 places	IG
Le Palais des Congrès de Paris <sup>(3)</sup> (Paris 17 <sup>ème</sup> )	47 800	1 780 <sup>(2)</sup>	2008	1993	50 %	100 %	47 800	82 salles de réunion, 18 salles de conférence et 4 auditoriums	IG
CNIT (La Défense)	24 000	1 100 <sup>(1)</sup>	1999	(R) 2007	100 %	100 %	24 000	Espace d'exposition et de conventions	IG
Espace Champerret (Paris 17 <sup>ème</sup> )	8 500	1 480 <sup>(2)</sup>	1989/1995	(R) 2008	50 %	100 %	8 500	Espace d'exposition (salons)	IG
Carrusel du Louvre (Expos) (Paris 1 <sup>er</sup> )	6 600	4 300 <sup>(2)</sup>	1999	1993 (R) 2016	100 %	100 %	6 600	Espace d'exposition (salons, défilés, événements d'entreprise)	IG
Espace Grande Arche (La Défense)	5 000	n.a.	2001	(R) 2003	50 %	100 %	5 000	Espace modulable de 5 000 m <sup>2</sup>	IG
<b>Opération</b>									
Paris, Le Bourget	79 700	1 500	2008	1952 2005	50 %	100 %	n.a.	4 halls d'exposition, 7 salles de conférence, dont 1 auditorium et 1 hall d'exposition en construction à livrer en 2023	IG
Palais des Congrès d'Issy-les-Moulineaux	3 000	n.a.	2009	(R) 2018	48 %	100 %	n.a.	14 salles de conférence, dont 1 auditorium	IG
Hôtel Salomon de Rothschild (Paris 8 <sup>ème</sup> )	1 300	n.a.	2014	(R) 2007 (R) 2010 (R) 2016	50 %	100 %	n.a.	8 chambres du 18 <sup>e</sup> siècle 1 salle de réception	IG
Palais des Sports (Paris 15 <sup>ème</sup> )	n.a.	n.a.	2002	1960	25 %	50 %	n.a.	Salle de spectacle ou de congrès modulable de 2 000 à 4 200 sièges	MEQ-CE
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>577 100</b>		

(1) Les parkings sont détenus par le CNIT C&E et partagés entre le CNIT C&E, le CNIT Bureaux et le CNIT Commerces.

(2) Parkings non détenus par URW.

(3) Incluant Les Boutiques du Palais.

## 1.5.3 FRANCE : BUREAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface totale m <sup>2</sup>	Places de parking	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition ERPA)	Surface GLA totale du centre en m <sup>2</sup>	Part d'URW %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Principaux locataires (selon le revenu locatif)	Méthode de consolidation
<b>Paris et Quartier central des affaires de l'Ouest parisien</b>											
<b>Paris 15<sup>ème</sup></b>											
Le Sextant	13 400	144	2009	(C) 1998	90,1 %	13 300	49 %	49 %	6 500	Direct Energie, Alloresto, APEC	MEQ-CE
<b>Sous-total « Paris QCA »</b>									6 500		
<b>Paris - La Défense</b>											
Trinity	50 000	315	2012	(C) 2020	63,5 %	49 200	100 %	100 %	49 200	Technip FN-Power, Sopra Steria, Altitude, Mylan, HDI, Welkin & Merakl	IG
CNIT (Bureaux)	37 100	1 123 <sup>(2)</sup>	1999	(R) 2009	98,7 %	36 800	100 %	100 %	36 800	SNCF, ESSEC, IFSI, Châteaufort	IG
Les Villages de l'Arche	19 800	814	1999	(R) 2006 (R) 2020 <sup>(1)</sup>	77,6 %	19 500	100 %	100 %	19 500	Genegis, Ageas, SMI, MZI, Groupe Lucien Barrière	IG
CNIT (Hôtel)	10 800	n.a.	1999	(R) 2009	100 %	10 800	100 %	100 %	10 800	Hilton	IG
Lightwell <sup>(3)(4)</sup>	n.a.	147	1999	(R) 2010	100 %	n.a.	100 %	100 %	n.a.		IG
<b>Sous-total « Paris - La Défense »</b>									116 300		
<b>Autres actifs de bureaux à Paris et dans la région Ouest</b>											
Pullman Paris-Montparnasse (Hôtel) (Paris 14 <sup>ème</sup> )	51 300	n.a.	1998	(R) 2012 (R) 2021	100 %	51 300	100 %	100 %	51 300	Pullman Hotel	IG
29, rue du Port (Nanterre)	10 300	90	2010	(C) 1989	100 %	8 200	100 %	100 %	8 200	Xylem Water Solutions France	IG
Gaîté-Montparnasse (Bureaux) <sup>(4)</sup> (Paris 14 <sup>ème</sup> )	n.a.	n.a.	1998	(C) 1974	n.a.	n.a.	100 %	100 %	n.a.	Wojo	IG
<b>Sous-total des autres bureaux à Paris et dans la région Ouest</b>									59 500		
<b>Autres</b>											
Versailles Chantiers (Versailles)	16 300	150	2016	(C) 2019	87,1 %	16 200	100 %	100 %	16 200	Léon Grosse, Stop & Work, Novatel, Fiducim, France Habitation, SMA BTP, Vinci	IG
Tour Rosny (Rosny-sous-Bois)	13 600	200	2017 2018	(C) 1975	35 %	13 600	100 %	100 %	13 600		IG
Novotel (Lyon)	7 600	n.a.	2012	(C) 2012	n.a.	7 600	46 %	n.a.	n.a.	Novotel	MEQ-EA
<b>Sous-total Autres</b>									29 800		
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>									<b>212 100</b>		

(1) Pour une partie du Village 5.

(2) Les parkings sont détenus par le CNIT C&amp;E et partagés entre le CNIT C&amp;E, le CNIT Bureaux et le CNIT Commerces.

(3) L'ancien nom de l'actif est Michelet-Galilée.

(4) Actuellement en redéveloppement.

# 1. Présentation du Groupe

## 1.5 Portefeuille

### 1.5.4 EUROPE CENTRALE : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>République Tchèque</b>											
Centrum Cerny Most (Prague) Superdry, H&M, Nespresso, Aw Lab, Sinsay ; 180 boutiques et un complexe cinématographique	107 800	3 720	1,1	2000	(C) 1997 (C) 2013	99,8 %	107 800	100 %	100 %	107 800	IG
Westfield Chodov Armani Exchange, Hugo Boss, Zara, Douglas ; 305 boutiques et un complexe cinématographique	101 200	3 429	2,8	2005 2014	(C) 2005 (C+R) 2014 (C+R) 2017	96,4 %	101 200	100 %	100 %	101 200	IG
Metropole Zlicin (Prague) Gant, Reserved, Rituals ; 128 boutiques et un complexe cinématographique	54 000	1 800	1,7	2017	(C) 2002 (C) 2004	100 %	54 000	50 %	50 %	27 000	MEQ-CE
<b>Sous-total Centres commerciaux République Tchèque</b>										<b>236 000</b>	
<b>Pologne</b>											
Westfield Arkadia (Varsovie) Victoria's Secret, H&M, Zara, Douglas, Mango ; 214 boutiques et un complexe cinématographique	117 400	3 900	3,0	2010	(C) 2004 (C) 2017	97 %	79 300	100 %	100 %	79 300	IG
Wroclavia (Wroclaw) H&M, Carrefour, Peek & Cloppenburg, Zara, Euro Rtv Agd ; 248 boutiques et un complexe cinématographique	72 500	2 115	0,7		(C) 2017	97,1 %	72 500	100 %	100 %	72 500	IG
Galeria Mokotow (Varsovie) H&M, KappAhl, Peek & Cloppenburg, Zara, Royal Collection ; 236 boutiques et un cinéma	68 100	2 226	2,3	2003 2011	(C) 2000 (C) 2002 (C) 2006 (C) 2013	96 %	68 100	100 %	100 %	68 100	IG
Zlote Tarasy <sup>(1)</sup> (Varsovie) Van Graaf, Zara, Reserved, H&M, Calypso ; 174 boutiques et un complexe cinématographique	66 400	1 132	2,7	2007 2012 2013	(C) 2007	n.a.	66 400	100 %	n.a.	n.a.	MEQ-EA
CH Ursynow (Varsovie) OBI, Auchan, Zdrofit, Go Sport, RTV EURO AGD ; 31 boutiques	46 700	1 682	1,7	2014	(C) 1998	94,9 %	46 700	50 %	50 %	23 400	MEQ-CE
Wilenska (Varsovie) RTV EURO AGD, Go Sport, Reserved, Pepco, Deichman 94 boutiques	41 300	1 100	2,4	2010	(C) 2002	93,8 %	19 500	100 %	100 %	19 500	IG
<b>Sous-total Centres commerciaux Pologne</b>										<b>262 800</b>	
<b>Slovaquie</b>											
Aupark (Bratislava) Zara, H&M, Gant, Kiehl's, Peek & Cloppenburg ; 220 boutiques et un complexe cinématographique	59 500	1 900	0,5	2006 2011 2018	(C) 2001 (R) 2015	96,8 %	59 500	40 %	40 %	23 800	MEQ-CE
<b>Sous-total Centres commerciaux Slovaquie</b>										<b>23 800</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>522 600</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Non gérés par URW.

## 1.5.5 EUROPE CENTRALE : BUREAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Surface GLA totale	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Pologne</b>								
Wilenska Offices (Varsovie)	13 600	2010	(C) 2002	4 800	100 %	100 %	4 800	IG
Wroclavia Offices (Wrocław)	8 500		(C) 2017	8 500	100 %	100 %	8 500	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>13 300</b>	

## 1.5.6 ESPAGNE : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Espagne</b>											
Parquesur (Madrid) Apple, Primark, Leroy Merlin, MediaMarkt, Fnac ; 207 boutiques et un complexe cinématographique	159 000	5 800	5,7	1994	(C) 1989 (C) 2005	98,7 %	130 100	100 %	100 %	130 100	IG
Bonaire (Valence) Primark, Zara, C&A, Cinesa Luxe, Fnac ; 150 boutiques et un complexe cinématographique	135 000	5 700	1,8	2001	(C) 2001 (R) 2003 (R) 2012 (R) 2016	97,9 %	57 300	100 %	100 %	57 300	IG
Westfield La Maquinista (Barcelone) Zara, MediaMarkt, H&M, Apple, Decathlon ; 219 boutiques et un complexe cinématographique	94 500	4 588	4,6	2008	(C) 2000 (C) 2010 (R) 2012 (R) 2021	97,5 %	79 800	51 %	100 %	79 800	IG
La Vaguada (Madrid) Zara, Fnac, Decathlon, El Corte Ingles, JD Sport ; 241 boutiques et un complexe cinématographique	87 000	3 600	5,3	1995	(C) 1983 (R) 2003	90,7 %	38 100	100 %	100 %	38 100	IG
Westfield Glòries (Barcelone) H&M, Zara, Pull&Bear, Fnac, Uniqlo ; 136 boutiques et un complexe cinématographique	68 800	2 271 <sup>(1)</sup>	4,4	1998	(C) 1995 (R) 2001 (R) 2014/15 (R) 2016 (R) 2017	95,2 %	40 700	100 %	100 %	40 700	IG
Splau (Barcelone) Primark, MediaMarkt, Zara, Mercadona ; 154 boutiques et un complexe cinématographique	55 700	2 800	4,2	2011	(C) 2010	97,0 %	55 700	100 %	100 %	55 700	IG
Garbera (Saint-Sébastien) MediaMarkt, Forum, H&M, Zara, Toys "R" Us ; 57 boutiques	44 000	3 600	0,5	2002	(C) 1997 (R) 2002 (R) 2014 (R) 2021	98,8 %	29 200	100 %	100 %	29 200	IG
Equinoccio (Madrid) Decathlon, Ilusiona, Espacio Casa, Fit Up ; 34 boutiques et un complexe cinématographique	36 800	1 408	5,2	1998	(C) 1998 (R) 2000/08 (C) 2012 (R) 2015	84,5 %	33 500	100 %	100 %	33 500	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>464 400</b>				

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Parkings détenus en partie par URW.

## 1.5.7 ESPAGNE : BUREAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Surface GLA totale	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Espagne</b>								
La Vaguada Offices (Madrid)	10 300	2018		10 300	100 %	100 %	10 300	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>10 300</b>	

# 1. Présentation du Groupe

## 1.5 Portefeuille

### 1.5.8 PAYS NORDIQUES : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Suède</b>											
Westfield Mall of Scandinavia (agglomération de Stockholm) Tesla, Filmstaden, Uniqlo, H&M, Åhlens ; 218 boutiques et un complexe cinématographique	105 300	3 700	1,6		(C) 2015	95,5 %	105 300	100 %	100 %	105 300	IG
Täby Centrum (agglomération de Stockholm) Apple, Filmstaden, H&M, ICA, SATS ; 260 boutiques et un complexe cinématographique	84 700	2 670	0,8	1997	(R) 1975/1992/2015 (C) 1968/1969	90,7 %	84 700	100 %	100 %	84 700	IG
Nacka Forum (agglomération de Stockholm) H&M, Jumpyard, MediaMarkt, New Yorker, MIO ; 130 boutiques	57 500	1 750	1,0	1996	(R) 1 990/1997/2008	94,3 %	57 500	100 %	100 %	57 500	IG
Solna Centrum <sup>(1)</sup> (agglomération de Stockholm) Stadium, H&M, ICA, Systembolaget, Lidl ; 117 boutiques	50 000	1 300	1,4	1985	(R) 2012/2013 (C) 1962/1965/1992	88,3 %	50 000	100 %	100 %	50 000	IG
<b>Sous-total Centres commerciaux Suède</b>										<b>297 500</b>	
<b>Danemark</b>											
Fisketorvet (Copenhague) Hypermarché Fotex, Silvan, Bahne, Sport24 ; 119 boutiques et un complexe cinématographique	60 000	1 600	0,9	2000	(R) 2013 2000	90,0 %	60 000	100 %	100 %	60 000	IG
<b>Sous-total des Centres commerciaux au Danemark</b>										<b>60 000</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>357 500</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Cession le 1<sup>er</sup> février 2022.

### 1.5.9 PAYS NORDIQUES : BUREAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface totale m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Surface totale du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Suède</b>								
Solna Centrum <sup>(1)</sup> (agglomération de Stockholm) Bureaux et 108 appartements	29 900	1985	1962/1965/1992	29 900	100 %	100 %	29 900	IG
Nacka Forum (agglomération de Stockholm)	13 500	1996	1990/1997/2008	13 500	100 %	100 %	13 500	IG
Täby Centrum (agglomération de Stockholm)	10 700	1997	1968/1969 1975/1992	10 700	100 %	100 %	10 700	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>54 100</b>	

(1) Cession le 1<sup>er</sup> février 2022.

## 1.5.10 AUTRICHE : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'ac- quisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Autriche</b>											
Westfield Shopping City Süd (SCS) (Vienne) Zara, H&M, Primark, P&C, MediaMarkt ; 287 boutiques et un complexe cinématographique	198 500	9 700	2,0	2008	(C) 1976/ 2002/2012 (R) 2013	99,1 %	138 600	55 %	100 %	138 600	IG
Westfield Donau Zentrum (Vienna) Interspar, Zara, H&M, P&C, C&A ; 265 boutiques, un complexe cinématographique et un hôtel	127 300	3 000	1,7	2003	(C) 1975/2000/ 2006/2008/2010 (R) 2012	99,6 %	127 300	100 %	100 %	127 300	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>265 900</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

## 1.5.11 AUTRICHE : BUREAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface totale m <sup>2</sup>	Année d'acqui- sition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Surface GLA totale	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Autriche</b>								
Donauzentrum (Vienne)	9 800	2003	1975 1985	9 800	100 %	100 %	9 800	IG
Shopping City Süd (SCS) (Vienne)	9 000	2008	1989	9 000	55 %	100 %	9 000	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>18 800</b>	

## 1. Présentation du Groupe

### 1.5 Portefeuille

#### 1.5.12 ALLEMAGNE : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Allemagne</b>											
Westfield Centro (Oberhausen) Sinn, Kaufhof, Zara, TK Maxx, Wormland, Mango, H&M ; 222 boutiques et un complexe cinématographique	254 300	12 000	3,1	2014	(C) 1996	95,5 %	247 500	50 %	50 %	124 000	MEQ-CE
Ruhr Park (Bochum) Karstadt, Sinn, H&M, Baltz, Kaufland, New Yorker, MediaMarkt ; 164 boutiques et un complexe cinématographique	118 600	4 416	3,2	2012	(C) 1964 (R) 2015	98,5 %	109 900	65 %	100 %	109 900	IG
Paunsdorf Center (Leipzig) Kaufland, MediaMarkt, Decathlon, C&A, Müller, H&M ; 176 boutiques	113 600	7 300	0,8	2012	(C) 1994 (R) 2012	89 %	113 600	26 %	50 %	56 800	MEQ-CE
Gropius Passagen (Berlin) Kaufland, Primark, MediaMarkt, Müller, Woolworth ; 146 boutiques et un complexe cinématographique	94 700	2 014	3,0	2012	(C) 1964 (R) 1997 (R) 2019	n.a.	94 700	10 %	n.a.	n.a.	MEQ-EA
Höfe am Brühl (Leipzig) MediaMarkt, New Yorker, H&M, Fischer, Müller, Edeka ; 134 boutiques	50 700	820	0,8	2012	(C) 2012	93,3 %	50 700	51 %	100 %	50 700	IG
Pasing Arcaden (Munich) Müller, MediaMarkt, H&M, Hit, Esprit, s. Oliver ; 157 boutiques	46 300	943	2,1	2012	(C) 2011 (C) 2013	98,0 %	46 300	51 %	100 %	46 300	IG
Palais Vest (Recklinghausen) C&A, Kaufland, MediaMarkt, C&A, DM, Reserved ; 119 boutiques	45 900	970	2,2	2012	(C) 2014	91,3 %	45 900	51 %	100 %	45 900	IG
Minto (Mönchengladbach) H&M, Sportscheck, Müller, Saturn, Mango, Superdry ; 118 boutiques	41 200	950	1,3		(C) 2015	98,2 %	41 200	51 %	100 %	41 200	IG
Gera Arcaden (Gera) Kaufland, TK Maxx, Fischer, C&A, Medimax ; 85 boutiques	33 400	1 309	0,2	2012	(C) 1998 (R) 2008	95,2 %	33 400	51 %	100 %	33 400	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>508 200</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

#### 1.5.13 ALLEMAGNE : BUREAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface totale m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Surface totale du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Allemagne</b>								
Pasing Arcaden (Munich)	6 800	2012		6 800	51 %	100 %	6 800	IG
Gera Arcaden (Gera)	4 900	2012		4 900	51 %	100 %	4 900	IG
Höfe am Brühl (Leipzig)	4 900	2012	(C) 2012	4 900	51 %	100 %	4 900	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>16 600</b>	

## 1.5.14 PAYS-BAS : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'ac- quisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Pays-Bas</b>											
Westfield Mall of the Netherlands (région de La Haye) Albert Heijn, Jumbo, Zara, Nike, Peek & Cloppenburg ; 262 boutiques et un complexe cinématographique	125 800	3 840 <sup>(2)</sup>	2,9	1990	(C) 1971 (R) 2021	92,7 %	114 000	100 %	100 %	114 000	IG
Citymall Almere (Almere) MediaMarkt, H&M, HEMA, Zara, The Sting ; 137 boutiques et un complexe cinématographique	89 500	1 588 <sup>(1)</sup>	1,1	2002	(C) 2002 (R) 2008	92,6 %	87 500	100 %	100 %	87 500	IG
Stadshart Zoetermeer (Zoetermeer) Albert Heijn XL, H&M, Primark, HEMA, MediaMarkt ; 123 boutiques	84 100	3 241 <sup>(2)</sup>	2,4	1983	(C) 1983 (R) 2005	97,4 %	54 200	100 %	100 %	54 200	IG
Stadshart Amstelveen (Amstelveen) De Bijenkorf, H&M, HEMA, Albert Heijn, Zara ; 151 boutiques	81 300	2 775 <sup>(2)</sup>	2,7	2005	(C) 1960 (R) 1998	95,5 %	58 200	100 %	100 %	58 200	IG
<b>Sous-total Centres commerciaux Pays-Bas</b>										<b>313 900</b>	
<b>Autres actifs</b>											
De Els (Waalwijk) 11 boutiques	14 500	500 <sup>(1)</sup>	n.a.	1990	(C) 1975 (R) 2017	n.a.	1 200	100 %	100 %	1 200	IG
Kerkstraat (Hilversum) C&A ; 5 boutiques	12 200	70 <sup>(1)</sup>	n.a.	1993	(C) 1962 (R) 2019	n.a.	10 500	100 %	100 %	10 500	IG
In den Vijfhoek (Oldenzaal) Albert Heijn, Blokker, Action, Library ; 21 boutiques	8 100	70 <sup>(1)</sup>	n.a.	1980	(C) 1980 (R) 2021	n.a.	7 900	100 %	100 %	7 900	IG
Zoetelaarpassage (Almere) Tanger Supermarkt ; 19 boutiques	6 500	450 <sup>(1)</sup>	n.a.	1983	(C) 1983 (R) 2015	n.a.	6 500	100 %	100 %	6 500	IG
<b>Sous-total des autres actifs aux Pays-Bas</b>										<b>26 100</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>340 000</b>	

Zone de chalandise : à moins de 30 minutes du centre commercial.

(1) Parkings non détenus par URW.

(2) Parkings détenus en partie par URW et partagés entre le centre commercial et les bureaux.

## 1.5.15 PAYS-BAS : BUREAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface totale m <sup>2</sup>	Année d'ac- quisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Surface totale du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Pays-Bas</b>								
Stadshart Amstelveen (Amstelveen)	6 800	2005/2016	(C) 1999	5 800	100 %	100 %	5 800	IG
Stadshart Zoetermeer (Zoetermeer)	5 700	1983/2005	n.a.	5 700	100 %	100 %	5 700	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>11 500</b>	



# 1. Présentation du Groupe

## 1.5 Portefeuille

### 1.5.16 ÉTATS-UNIS : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Actifs Flagships des États-Unis, y compris les QCA</b>											
Westfield Topanga <sup>(1)</sup> (Canoga Park, Californie) Nordstrom, Macy's, Target, Costco, Apple, Tesla, Louis Vuitton, Tiffany, Nespresso, Lululemon ; 345 boutiques	202 000	8 803	1,4	1994	(C) 1964 (R) 1994, 2006, 2008, 2019	91,2 %	118 700	55 %	55 %	65 300	MEQ-CE
Westfield Garden State Plaza (Paramus, New Jersey) Neiman Marcus, Nordstrom, Macy's, Gucci, Louis Vuitton, Burberry, Tesla, Apple ; 286 boutiques et un cinéma AMC	197 900	10 831	1,3	1996	(C) 1957 (R) 1997, 2007, 2014	91,7 %	111 000	50 %	50 %	55 500	MEQ-CE
Westfield Valley Fair (Santa Clara, Californie) Nordstrom, Macy's, Bloomingdales, Louis Vuitton, Gucci, Tiffany, Apple, Eataly, Cartier, Prada, Saint Laurent, Longchamp ; 351 boutiques et un cinéma Icon	182 300	7 937	1,7	1998	(C) 1986 (R) 2002, 2013, 2016	89,2 %	100 500	50 %	50 %	50 200	MEQ-CE
Westfield Old Orchard (Skokie, Illinois) Macy's, Nordstrom, Apple, Tiffany, Lululemon, Peloton, Aritzia ; 143 boutiques	157 300	7 608	1,0	2002	(C) 1956 (R) 2007, 2011, 2013	89,4 %	78 800	100 %	100 %	78 800	IG
Westfield Southcenter (Seattle, Washington) Macy's, Nordstrom, Sears, JC Penney ; 208 boutiques et un cinéma AMC	157 000	6 916	1,4	2002	(C) 1968 (R) 2008, 2012	92,0 %	76 000	55 %	55 %	41 800	MEQ-CE
Westfield Century City (Los Angeles, Californie) Macy's, Nordstrom, Bloomingdales, Eataly, Tiffany, Apple, Tesla, Equinox, Gelson's, Adidas, Aritzia, Lululemon ; 249 boutiques et un cinéma AMC	125 100	4 851	2,1	2002	(C) 1964 (R) 2006, 2013, 2017	93,2 %	91 400	100 %	100 %	91 400	IG
Westfield Galleria at Roseville (Roseville, Californie) Macy's, Nordstrom, Louis Vuitton, Apple, Lululemon ; 220 boutiques	113 000	6 312	0,9	2002	(C) 2002 (R) 2008, 2018	88,0 %	63 800	100 %	100 %	63 800	IG
Westfield Mission Valley <sup>(2)</sup> (San Diego, Californie) Target, Bed, Bath, and Beyond, Trader Joe's, West Elm, Ulta, Nordstrom Rack ; 126 boutiques et un cinéma AMC	113 000	5 837	1,4	1994	(C) 1961 (R) 1997, 1998, 2004, 2007	89,9 %	77 900	42 %	42 %	32 500	MEQ-CE
Westfield UTC (San Diego, Californie) Macy's, Nordstrom, Hermès, Apple, Tesla, Aritzia, Lululemon ; 222 boutiques et un cinéma AMC	110 500	4 756	1,3	1998	(C) 1977 (R) 1998, 2007, 2012, 2017	96,0 %	83 200	50 %	50 %	41 600	MEQ-CE
Westfield San Francisco Centre & Emporium (San Francisco, Californie) Bloomingdale's, Nordstrom, Adidas, Aritzia, Lululemon ; 174 boutiques et un cinéma Century	109 900	-	2,0	2002	(C) 1988 (R) 2006	78,5 %	16 300 33 100	100 % 50 %	100 % 50 %	16 300 16 000	IG & MEQ-CE
Westfield Culver City (Culver City, Californie) Macy's, Target, JC Penney, Best Buy, Nordstrom Rack, Trader Joe's, Adidas ; 168 boutiques	97 800	4 285	1,7	1998	(C) 1975 (R) 2009, 2012	93,4 %	62 100	55 %	55 %	34 200	MEQ-CE
Westfield Montgomery (Bethesda, Maryland) Nordstrom, Macy's ; 210 boutiques et un cinéma AMC	94 800	5 689	0,9	1994	(C) 1968 (R) 2001, 2014, 2016	78,4 %	54 800	50 %	50 %	27 400	MEQ-CE
Westfield World Trade Center <sup>(3)</sup> (New York, New York) Apple, Eataly, Lacoste ; 107 boutiques	36 800	-	7,2	2012	(C) 2016	81,6 %	36 800	100 %	100 %	36 800	IG
<b>Sous-total Centres Flagships américains</b>										<b>651 600</b>	

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chandiserie (en millions de personnes)	Année d'ac- quisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Centres régionaux des États-Unis</b>											
Westfield Wheaton (Wheaton, Maryland) Costco, Target, Macy's, JC Penney ; 171 boutiques	140 100	6 110	0,8	1997	(C) 1960 (R) 2005, 2013, 2016	95,6 %	68 200	53 %	53 %	35 900	MEQ-CE
Westfield Annapolis (Annapolis, Maryland) Macy's, JC Penney ; 219 boutiques et un cinéma Bowtie	135 400	6 540	0,8	1994	(C) 1980 (R) 2007	91,8 %	78 200	55 %	55 %	43 000	MEQ-CE
Westfield Santa Anita (Santa Anita, Californie) Nordstrom, Macy's, JC Penney ; 224 boutiques et un cinéma AMC	134 300	6 193	1,5	1998	(C) 1974 (R) 1994, 2004, 2009, 2012	91,4 %	86 300	49 %	49 %	42 600	MEQ-CE
Westfield Trumbull (Trumbull, Connecticut) Macy's, JC Penney, Target, Apple ; 150 boutiques	125 500	4 436	0,4	1996	(C) 1962 (R) 2008, 2010	90,2 %	62 700	100 %	100 %	62 700	IG
Westfield North County (Escondido, Californie) Macy's, JC Penney ; 168 boutiques	116 100	5 752	0,7	1994	(C) 1986 (R) 2006, 2012, 2014	81,0 %	61 500	55 %	55 %	33 800	MEQ-CE
Westfield Oakridge (San Jose, Californie) Target, Macy's ; 188 boutiques et un cinéma Century	106 900	4 357	0,8	1998	(C) 1973 (R) 2003	84,4 %	73 500	55 %	55 %	40 400	MEQ-CE
Westfield Brandon (Brandon, Floride) Macy's, Dillard's, JC Penney ; 188 boutiques	106 800	5 101	0,8	2002	(C) 1995 (R) 2007	95,3 %	61 200	100 %	100 %	61 200	IG
Westfield Plaza Bonita (National City, Californie) Target, Macy's, JC Penney ; 169 boutiques et un cinéma AMC	95 600	4 586	0,7	1994	(C) 1981 (R) 2008, 2011	85,3 %	56 100	55 %	55 %	30 800	MEQ-CE
Westfield South Shore (Bay Shore, New York) JC Penney, Aldo, Macy's ; 128 boutiques	94 400	4 922	0,4	1996	(C) 1963 (R) 1998, 2013	91,9 %	63 500	100 %	100 %	63 500	IG
Westfield Valencia Town Center (Valencia, Californie) Macy's, JC Penney ; 189 boutiques et un cinéma Edwards	86 600	4 312	0,3	2005	(C) 1992 (R) 2010, 2019	86,5 %	70 400	50 %	50 %	35 200	MEQ-CE
Westfield Fashion Square (Sherman Oaks, Californie) Macy's, Bloomingdales ; 143 boutiques	80 500	3 863	0,7	2002	(C) 1961 (R) 2012	88,1 %	33 900	50 %	50 %	16 900	MEQ-CE
<b>Sous-total des Centres commerciaux régionaux aux États-Unis</b>										<b>466 000</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>1 117 600</b>	

- (1) Y compris « The Village ».  
(2) Y compris Fulton.  
(3) Y compris Mission Valley West.

## 1. Présentation du Groupe

### 1.5 Portefeuille

#### 1.5.17 ÉTATS-UNIS : BUREAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface totale m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Surface totale du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Bureaux &amp; Autres — États-Unis</b>								
San Francisco Centre (San Francisco, Californie)	32 000	1996 2002	(R) 2006	9 600 22 400	100 % 50 %	100 % 50 %	9 600 11 200	IG & MEQ-CE
Bureaux de Wheaton (Wheaton, Maryland)	18 700	1997		18 700	53 %	53 %	9 800	MEQ-CE
Bureaux d'Old Orchard (Skokie, Illinois)	7 600	2002	(C) 1956	7 600	100 %	100 %	7 600	IG
Bureaux d'Ownesmouth (Canoga Park, Californie)	4 100	1994	(C) 1978 (R) 1994	4 100	55 %	55 %	2 300	MEQ-CE
Bureaux de Corbin (New York, New York)	3 700	2014	2014	3 700	100 %	100 %	3 700	IG
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>44 200</b>	

#### 1.5.18 ROYAUME-UNI : CENTRES COMMERCIAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface GLA totale du complexe m <sup>2</sup>	Places de parking	Zone de chalandise (en millions de personnes)	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Taux d'occupation (définition EPRA)	Surface GLA du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Royaume-Uni</b>											
Westfield London (Londres, Shepherd's Bush) John Lewis, House of Fraser, M&S, Vue ; 468 boutiques et un complexe cinématographique	235 900	5 200	3,3	2008	(C) 2008 (R) 2018	85,7 %	235 900	50 %	50 %	118 000	AC
Westfield Stratford City (Londres, Stratford) John Lewis, M&S, Waitrose, Vue, Aspers Casino ; 318 boutiques et un complexe cinématographique	183 400	4 700	5,3	2011	(C) 2011	94,3 %	183 400	50 %	50 %	91 700	MEQ-CE
<b>Sous-total Centres commerciaux au Royaume-Uni</b>										<b>209 700</b>	
<b>Autres actifs</b>											
Centrale (Croydon) Debenhams, House of Fraser, H&M, Zara, Next, Sports Direct, Metro Bank ; 77 boutiques	74 100	950	1,9	2013	(C) 1988 Drummond centres (R) 2004	74 100	74 100	50 %	50 %	37 100	MEQ-CE
Whitgift (Croydon) M&S, Sainsbury's, Boots, New Look, River Island, H&M, Superdry ; 172 boutiques	n.a.	397	1,9	2013	(C) 1970	n.a.	74 700	50 %	50 %	n.a.	MEQ-CE
<b>Sous-total des autres actifs au Royaume-Uni</b>										<b>37 100</b>	
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>										<b>246 800</b>	

Zone de chalandise : calculée par CACI.

#### 1.5.19 ROYAUME-UNI : BUREAUX

Portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021	Surface totale m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Construction (C) Date de rénovation (R)	Surface totale du centre m <sup>2</sup>	Part d'URW en %	% de consolidation	Surface totale selon périmètre de consolidation m <sup>2</sup>	Méthode de consolidation
<b>Royaume-Uni</b>								
Westfield London (Londres)	13 400	2008	(C) 2018	13 400	50 %	50 %	6 700	AC
<b>Total (selon périmètre de consolidation)</b>							<b>6 700</b>	

IG = intégration globale

MEQ-CE = coentreprises mises en équivalence

MEQ-EA = entités associées mises en équivalence

AC = activités conjointes

## 1.6 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS D'URW SE POUR LES ACTIFS EUROPÉENS

### INSTRUCTIONS DONNÉES AUX EXPERTS ÉVALUATEURS

En accord avec vos instructions, nous avons évalué, au 31 décembre 2021 (« date de l'évaluation »), les actifs détenus en pleine propriété ou en droits limités dans le temps directement par Unibail-Rodamco-Westfield SE (« la Société ») ou au travers d'une co-entreprise dans laquelle la Société détient une part, tels que mentionnés dans nos rapports d'évaluation spécifiques à chaque actif. Ce rapport a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société. Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise et ont été revues par les équipes paneuropéennes des trois sociétés d'expertise immobilière de la Société. Afin d'estimer, au sens de la norme IFRS 13, une juste valeur pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau européen, et pas uniquement les transactions domestiques.

Nous confirmons que nous n'avons pas perçu de la Société des honoraires représentant plus de 10 % de nos chiffres d'affaires respectifs.

Nous confirmons que notre opinion sur la juste valeur a été revue au regard des autres expertises menées en Europe, si applicable, afin d'avoir une approche consistante et de prendre en considération toutes les transactions et informations disponibles sur le marché.

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Suite à la rotation des actifs menée par la Société en 2021, nous confirmons que, dans le cas où la société d'expertise a été renouvelée dans son mandat d'évaluation d'un actif, le signataire de ladite expertise n'a pas excédé deux mandats consécutifs de quatre ans, en accord avec les recommandations de la RICS.

### FONDEMENTS DES EXPERTISES ET HYPOTHÈSES

Nous décrivons ci-dessous les fondements et les hypothèses que nous avons utilisées afin de préparer nos évaluations.

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite du RICS Valuation - Professional Standards (le « Red Book »). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC.

Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiée le 8 février 2010.

Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes, tels que définis dans les standards du Red Book publié par la RICS, et que nos évaluations sont également conformes aux principes généraux.

Nos évaluations correspondent à des justes valeurs et sont reportées en valeurs droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

### ACTIFS INCORPORELS ET ACTIVITÉS

Concernant l'évaluation des actifs incorporels liés aux Centres commerciaux et des activités, les instructions, directives et déclarations propres à l'évaluation d'actifs immobiliers ne s'appliquent pas.

### DATE DE L'ÉVALUATION

La date effective de l'évaluation est le 31 décembre 2021.

### DATE DE VISITE

Les actifs ont été visités entre janvier 2021 et décembre 2021.

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

## 1. Présentation du Groupe

### 1.6 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants D'URW SE pour les actifs européens

## JUSTE VALEUR GLOBALE DU PATRIMOINE À LA DATE DE L'ÉVALUATION

Expert	Secteur	Nombre d'actifs évalués	Nombres d'actifs visités en 2021	Évaluation droits et frais inclus <sup>(a)</sup> en M€
Cushman & Wakefield	Centres commerciaux/Bureaux & Autres	47	47	18 021
Jones Lang Lasalle	Centres commerciaux/Bureaux & Autres	52	52	17 727
PricewaterhouseCoopers	Centres commerciaux/Congrès & Expositions	12	11	2 795
Autres experts	Centres commerciaux	3	3	3 187
Impact des actifs évalués par deux experts	Centres commerciaux			-2 339
Actifs valorisés au coût et/ou non évalués	Centres commerciaux/Bureaux & Autres			1 685
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>		<b>114</b>	<b>113</b>	<b>41 076</b>

(a) En proportionnelle.

## JUSTE VALEUR GLOBALE DE DES PLEINES PROPRIÉTÉS ET DES BAUX À CONSTRUCTION

	Évaluation droits et frais inclus <sup>(a)</sup> en M€
Pleine propriété	37 236
Bail à construction	3 840
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>41 076</b>

(a) En proportionnelle.

## INFORMATIONS

Nous avons demandé à la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les créances douteuses, les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mises à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

## SURFACES DES ACTIFS

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.

## ANALYSES ENVIRONNEMENTALES ET CONDITIONS DES SOLS

Il ne nous a pas été demandé de mener ni une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte pas leur utilisation actuelle ou future.

## URBANISME

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

## TITRES DE PROPRIÉTÉ ET ÉTATS LOCATIFS

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des « business plans » qui nous ont été fournis.

Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leur vente, et qu'ils sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

## ÉTAT DES ACTIFS

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

## TAXATION

Nos évaluations correspondent à des justes valeurs et sont reportées en valeurs droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation). Elles ne tiennent pas compte des taxes dont un acquéreur pourrait être redevable dans l'hypothèse d'une transaction. En revanche, lorsque nous utilisons la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF), des droits de mutation et frais de transaction sont déduits en fin de modèle dans le calcul de la valeur de sortie. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

## NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DU MARCHÉ : NOUVEAU CORONAVIRUS (COVID-19)

L'épidémie de COVID-19, déclarée « pandémie mondiale » par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, et certains marchés immobiliers ont connu une diminution de leurs niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité. Des restrictions de voyage ont été mises en place par de nombreux pays et des confinements ont été appliqués à des degrés divers. Bien que les restrictions aient été levées dans certains cas, des mesures de confinement locales peuvent continuer à être appliquées si nécessaire et l'apparition d'autres foyers importants est possible.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, certains marchés immobiliers ont recommencé à fonctionner et les volumes de transactions et autres éléments pertinents reviennent à des niveaux où il existe un nombre suffisant d'éléments de marché sur lesquels fonder des opinions de valeur. En conséquence, et pour éviter tout doute, notre évaluation n'est pas signalée comme étant sujette à une « incertitude matérielle de l'évaluation » telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards.

## CONFIDENTIALITÉ ET PUBLICATION

Enfin, et en accord avec notre pratique habituelle, nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce Résumé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

Cordialement,

Christian Luft MRICS  
Directeur  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Limited

Geoffroy Schmitt  
Partner  
Pour le compte de PwC Corporate Finance

Jean-Philippe Carmarans MRICS  
Directeur  
Pour le compte de Cushman & Wakefield

Marc Gerretsen  
Partner  
Pour le compte de PwC Corporate Finance

## 1. Présentation du Groupe

### 1.7 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants D'URW SE pour les actifs américains

# 1.7 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS D'URW SE POUR LES ACTIFS AMÉRICAINS

## INSTRUCTIONS DONNÉES AUX EXPERTS ÉVALUATEURS

En accord avec vos instructions, nous avons évalué, au 31 décembre 2021 (« date de l'évaluation »), les actifs détenus en pleine propriété ou en droits limités dans le temps directement par Unibail-Rodamco-Westfield SE (« la Société ») ou au travers d'une co-entreprise dans laquelle la Société détient une part, tels que mentionnés dans nos rapports d'évaluation spécifiques à chaque actif. Ce rapport a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société. Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise et ont été revues au niveau national par chaque responsable des deux sociétés d'expertise immobilière de la Société. Afin d'estimer, au sens de la norme IFRS 13, une juste valeur pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau national, et pas uniquement les transactions locales.

Nous confirmons que nous n'avons pas perçu de la Société des honoraires représentant plus de 10 % de nos chiffres d'affaires respectifs.

Nous confirmons que notre opinion sur la juste valeur a été préparé selon les directives stipulées dans l'Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), qui prévoient une cohérence d'approche et d'analyses pour toutes les évaluations effectuées aux États-Unis.

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Nous confirmons que, dans le cas où la société d'expertise a été renouvelée dans son mandat d'évaluation d'un actif, le signataire de ladite expertise n'a pas excédé deux mandats consécutifs de quatre ans, en accord avec les recommandations de la RICS.

## FONDEMENTS DES EXPERTISES ET HYPOTHÈSES

Nous décrivons ci-dessous les fondements et les hypothèses que nous avons utilisées afin de préparer nos évaluations.

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite du RICS Valuation - Professional Standards (le « Red Book »). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC.

Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiée le 8 février 2010.

Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes, tels que définis dans les standards du Red Book publié par la RICS, et que nos évaluations sont également conformes aux principes généraux.

Nos évaluations correspondent à des justes valeurs et sont reportées en valeurs droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation) et en valeurs droits exclus (juste valeur après déduction au titre des droits et frais de mutation).

Tous les actifs ont été évalués à 100 % sans égard à la part détenue par la Société et comme non grevés de dette.

## ACTIFS INCORPORELS ET ACTIVITÉS

Concernant l'évaluation des actifs incorporels liés aux Centres commerciaux et des activités, les instructions, directives et déclarations propres à l'évaluation d'actifs immobiliers ne s'appliquent pas.

## DATE DE L'ÉVALUATION

La date effective de l'évaluation est le 31 décembre 2021.

## DATE DE VISITE

Les actifs ont été visités entre janvier 2021 et décembre 2021.

## JUSTE VALEUR GLOBALE DU PATRIMOINE À LA DATE DE L'ÉVALUATION

Expert	Secteur	Nombre d'actifs évalués	Nombre d'actifs visités en 2021	Évaluation droits et frais inclus <sup>(a)</sup> en M€
Cushman & Wakefield	Centres commerciaux/Bureaux & Autres	13	13	6 955
Kroll (Duff & Phelps)	Centres commerciaux/Bureaux & Autres	14	14	4 246
PricewaterhouseCoopers	Centres commerciaux	1		263
Autres experts	Centres commerciaux			390
Évaluations internes	Bureaux & Autres			46
Actifs valorisés au coût et/ou non évalués	Centres commerciaux/Bureaux & Autres			297
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>		<b>28</b>	<b>27</b>	<b>12 198</b>

(a) En proportionnelle.

## JUSTE VALEUR GLOBALE DE DES PLEINES PROPRIÉTÉS ET DES BAUX À CONSTRUCTION

	Évaluation droits et frais inclus <sup>(a)</sup> en M€
Pleine propriété	8 993
Bail à construction	3 205
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>12 198</b>

(a) En proportionnelle.

### INFORMATIONS

Nous avons demandé à la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les créances douteuses, les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mises à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

### SURFACES DES ACTIFS

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.

### ANALYSES ENVIRONNEMENTALES ET CONDITIONS DES SOLS

Il ne nous a pas été demandé de mener ni une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte pas leur utilisation actuelle ou future.

### URBANISME

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

### TITRES DE PROPRIÉTÉ ET ÉTATS LOCATIFS

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des « business plans » qui nous ont été fournis.

Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leur vente, et qu'ils sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

### ÉTAT DES ACTIFS

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

### TAXATION

Nos évaluations correspondent à des justes valeurs et sont reportées en valeurs droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation) et en valeurs droits exclus (juste valeur après déduction au titre des droits et frais de mutation). De plus, lorsque nous utilisons la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF), des droits de mutation et frais de transaction sont déduits en fin de modèle dans le calcul de la valeur de sortie. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

### CONFIDENTIALITÉ ET PUBLICATION

Enfin, et en accord avec notre pratique habituelle, nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce Résumé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

Cordialement,

Deborah A. Jackson, CRE, FRICS  
Senior Managing Director  
Pour le compte de Cushman & Wakefield

Kroll, LLC  
Pour le compte de Kroll

Marc Gerretsen  
Partner  
Pour le compte de PwC Corporate Finance



# 1. Présentation du Groupe

## 1.8 Structure

### 1.8 STRUCTURE

Le Groupe URW est constitué de deux principales entités juridiques :

- Unibail-Rodamco-Westfield SE, ayant son siège social en France ; et
- Unibail-Rodamco-Westfield N.V., ayant son siège social aux Pays-Bas.

Les actions d'Unibail-Rodamco-Westfield SE et les actions de catégorie A Unibail-Rodamco-Westfield N.V. sont jumelées (les « Actions Jumelées ») de sorte que les titulaires détiennent une participation non seulement dans Unibail-Rodamco-Westfield SE mais aussi dans Unibail-Rodamco-Westfield N.V. comme s'ils détenaient une participation dans une seule société. Tout porteur d'une Action Jumelée a les droits et obligations d'un actionnaire d'Unibail-Rodamco-Westfield SE et d'un actionnaire d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V. :

- Le droit d'assister et de voter aux assemblées générales des deux sociétés, le droit de recevoir les dividendes versés par les deux sociétés ; et
- L'obligation de déclarer les franchissements de seuils dans les deux sociétés à l'Autorité française des marchés financiers pour Unibail-Rodamco-Westfield SE et à l'Autorité néerlandaise des marchés financiers pour Unibail-Rodamco-Westfield N.V., et toutes les obligations de déclaration décrites dans les statuts des deux sociétés.

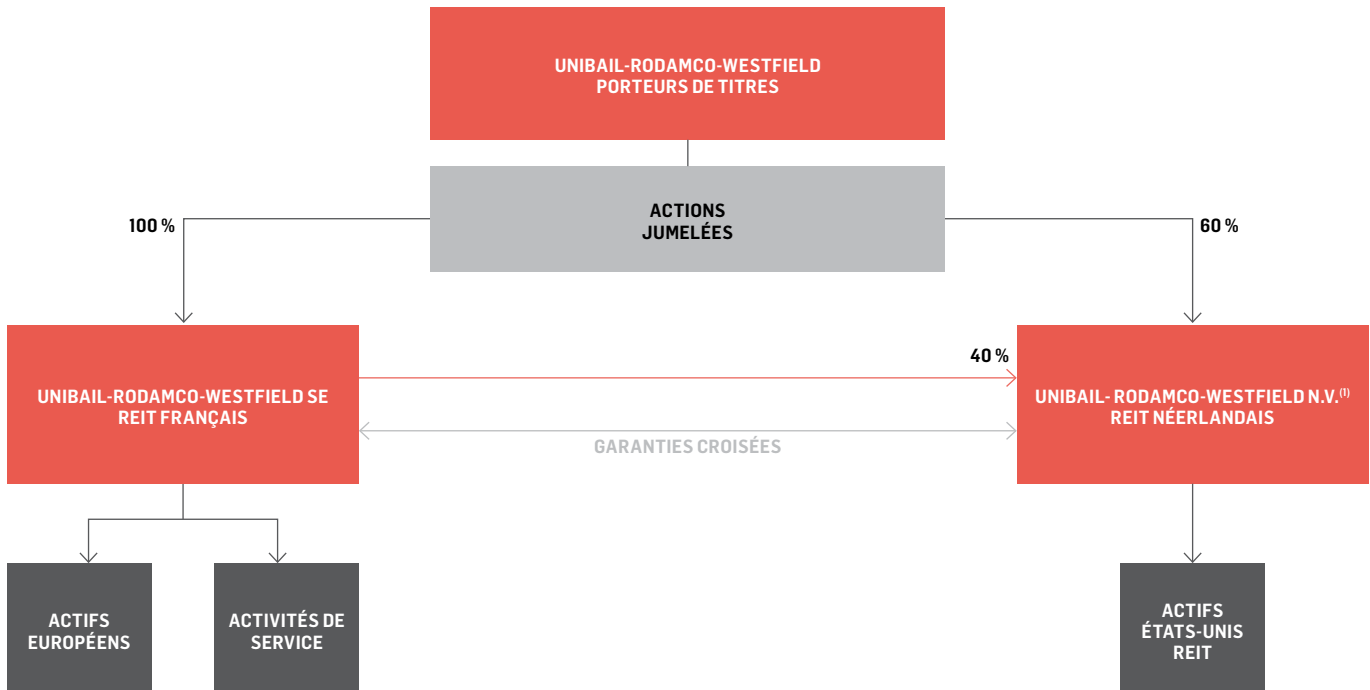
Les Actions Jumelées sont négociées sur les marchés réglementés d'Euronext Amsterdam et Euronext Paris. En outre, une cotation secondaire à l'Australian Securities Exchange a été établie pour permettre aux anciens actionnaires de Westfield Corporation de négocier l'Action Jumelée localement sous la forme de Chess Depository Interests (« CDI »).

La structure a été conçue pour prendre en compte les intérêts de tous les anciens actionnaires d'Unibail-Rodamco et de Westfield Corporation en préservant les régimes REIT respectifs. Le Groupe URW opère sous les régimes des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France, des *Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (SOCIMI) en Espagne, de la *Fiscale beleggingsinstelling (FII) pour Unibail-Rodamco-Westfield N.V. aux Pays-Bas et du Real Estate Investment Trust (REIT)* au Royaume-Uni et aux États-Unis.

Bien que les deux entités soient dotées d'organes de décision distincts, de Conseils de surveillance et de Directoires indépendants, l'alignement et la coordination entre les deux entités sont garanties par les nominations du président du Directoire et du directeur financier d'Unibail-Rodamco-Westfield SE au Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V., et par la nomination du directeur régional des opérations d'Unibail-Rodamco-Westfield pour les États-Unis, siégeant au Directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V. au Comité Exécutif du Groupe.

Unibail-Rodamco-Westfield SE consolide Unibail-Rodamco-Westfield N.V. et les entreprises qu'elle contrôle. Ainsi, les comptes consolidés d'Unibail-Rodamco-Westfield SE présentent une vision globale du Groupe.

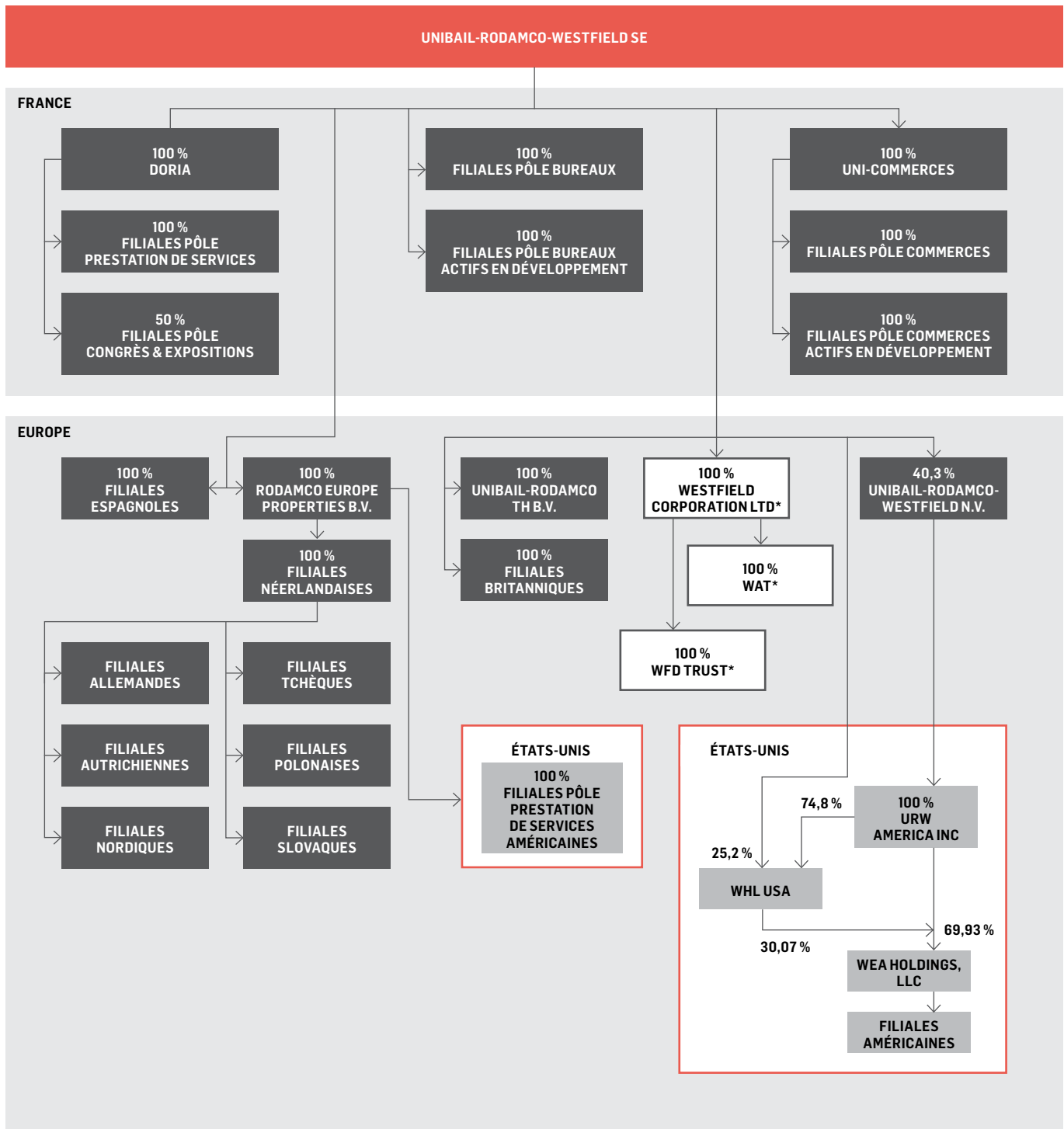
Pour toute information complémentaire relative à Unibail-Rodamco-Westfield N.V., se référer à son rapport annuel disponible sur son site (<https://www.urw-nv.com/en/investors/financial-information>).



(1) Détient aussi les actifs néerlandais sélectionnés.

## 1.9 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DU GROUPE

Au 31 décembre 2021, le Groupe est structuré comme décrit ci-après :



□ Partie américaine du Groupe

\* Entités australiennes.