



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD



# **ADDENDUM A LA BROCHURE DE CONVOCATION**

## **ASSEMBLEE GENERALE MIXTE**

**MARDI 10 NOVEMBRE 2020 A 9 HEURES**

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE

# ASSEMBLEE GENERALE MIXTE D'UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE

**MARDI 10 NOVEMBRE 2020, A 9 HEURES**

HOTEL SALOMON DE ROTHSCHILD, LE GRAND SALON, 11, rue Berryer - 75008 Paris

## TABLE DES MATIERES

<b>MESSAGE DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE D'URW SE .....</b>	<b>4</b>
1.1. ORDRE DU JOUR ARRETE PAR LE DIRECTOIRE ET LE CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	4
1.2. ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE RESULTANT DU DEPOT DE PROJETS DE RESOLUTIONS PAR FLAGSHIP RETAIL INVESTMENT ET ROCK INVESTMENT ( <i>NON AGREES PAR LE DIRECTOIRE ET LE CONSEIL DE SURVEILLANCE</i> ) .....	4
<b>2. PROJETS DE RESOLUTIONS DEPOSES PAR DES ACTIONNAIRES .....</b>	<b>5</b>
2.1. TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS ( <i>NON AGREES PAR LE DIRECTOIRE ET LE CONSEIL DE SURVEILLANCE</i> )...	5
2.2. EXPOSE DES MOTIFS .....	5
2.3. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AUX FONCTIONS DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ..	8



Les documents relatifs  
à cette assemblée peuvent être  
consultés sur le site  
[www.urw.com](http://www.urw.com)



**COLIN DYER**

**Président du Conseil de surveillance  
d'Unibail-Rodamco-Westfield SE**

## MESSAGE DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers actionnaires,

Le 15 octobre 2020, un consortium d'investisseurs composé de (i) Flagship Retail Investment S.à r.l., un véhicule d'investissement d'Aermont Capital Real Estate Fund IV SCSp, une entité gérée par Aermont Capital Management S.à r.l., et de (ii) Rock Investment, une filiale intégralement détenue de NJJ Holding (le véhicule d'investissement personnel de Xavier Niel), a demandé l'inscription de trois projets de résolutions additionnelles à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 10 novembre 2020.

Ces projets de résolutions ont pour objet la désignation de trois nouveaux membres au Conseil de surveillance : Léon Bressler, Xavier Niel et Susana Gallardo.

En plus de ces résolutions, le consortium a mené une campagne d'opposition intensive aux fins de refuser le plan RESET.

Il est précisé que la désignation des membres du Conseil de surveillance de la Société est effectuée selon les meilleures pratiques de gouvernance et a pour but de garantir que le Conseil de surveillance soit composé uniquement de membres indépendants.

Préserver l'équilibre et l'indépendance du Conseil de Surveillance est essentiel pour permettre de privilégier l'intérêt social de la Société plutôt que de soutenir les projets individuels de certains actionnaires. Le maintien de cet équilibre est particulièrement important dans la

perspective de l'augmentation de capital à venir et de la mise en œuvre du plan RESET.

En outre, les processus de sélection et d'évaluation des membres du Conseil de surveillance garantissent que la composition du Conseil de surveillance soit à tout moment conforme aux besoins de la Société grâce à la diversité de ses membres en termes de genre, d'âge et de nationalité, ainsi que par leurs compétences, leur expertise et leur expérience.

Le Conseil de surveillance et le Comité de la Gouvernance et des Nominations estiment que les membres du Conseil de surveillance représentent collectivement le bon équilibre de compétences, de qualifications et d'expériences pour assurer une supervision efficace des activités de la Société et donner des orientations cohérentes au Directoire afin de remplir leurs obligations dans l'intérêt de la Société.

Pour ces raisons, nous recommandons vivement à nos actionnaires de ne pas voter en faveur des résolutions proposées.

*Colin Dyer*

*Président du Conseil de surveillance*

# 1. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE D'URW SE

Le 15 octobre 2020, Flagship Retail Investment<sup>1</sup> et Rock Investment<sup>2</sup>, actionnaires de la Société agissant de concert, ont demandé l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 10 novembre 2020 de trois projets de résolutions visant la nomination de trois nouveaux membres au Conseil de surveillance de la Société.

Ces trois projets de résolutions (« Résolutions A, B, et C ») sont des résolutions additionnelles qui s'ajoutent aux résolutions déjà inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et présentées dans la Brochure de Convocation.

Le Conseil de surveillance a, lors de sa réunion du 15 octobre 2020, exprimé son profond désaccord avec ces propositions, qui ajoutent une incertitude et un risque importants dans l'environnement complexe actuel.

Suivant l'avis du Conseil de surveillance, le Directoire a décidé, le 16 octobre 2020, de ne pas agréer les Résolutions A, B et C.

Le Conseil de surveillance et le Directoire invitent en conséquence les actionnaires à voter « contre » ces projets de résolutions.

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 10 novembre 2020 est désormais le suivant :

## 1.1. Ordre du jour arrêté par le Directoire et le Conseil de surveillance

1. Délégation de compétence consentie au Directoire à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription.
2. Délégation de compétence consentie au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux adhérents de Plans d'Épargne Entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription à leur profit, en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.
3. Pouvoirs pour les formalités.

## 1.2. Ordre du jour complémentaire résultant du dépôt de projets de résolutions par Flagship Retail Investment et Rock Investment (*non agréés par le Directoire et le Conseil de surveillance*)

- A. Nomination de Monsieur Léon Bressler en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE.
- B. Nomination de Madame Susana Gallardo en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE.
- C. Nomination de Monsieur Xavier Niel en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE.

---

<sup>1</sup> Flagship Retail Investment S.à r.l. (« **Flagship Retail Investment** »), un véhicule d'investissement d'Aermont Capital Real Estate Fund IV SCSp, une entité gérée par Aermont Capital Management S.à r.l.

<sup>2</sup> Rock Investment, une filiale intégralement détenue de NJJ Holding, le véhicule d'investissement personnel de Xavier Niel (« **Rock Investment** »).

## 2. PROJETS DE RESOLUTIONS DEPOSES PAR DES ACTIONNAIRES

Le texte des projets de résolutions et l'exposé des motifs proposés par Flagship Retail Investment et Rock Investment, ainsi que les renseignements concernant les candidats aux fonctions de membre du Conseil de surveillance transmis par Flagship Retail Investment et Rock Investment sont reproduits ci-après.

### 2.1. Texte des projets de résolutions (*non agréés par le Directoire et le Conseil de surveillance*)

*Nouvelle résolution A - (Nomination de Monsieur Léon Bressler en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la présente résolution, décide de nommer Monsieur Léon Bressler en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE avec effet immédiat, pour une durée de trois (3) ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

*Nouvelle résolution B - (Nomination de Madame Susana Gallardo en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la

présente résolution, décide de nommer Madame Susana Gallardo en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE avec effet immédiat, pour une durée de trois (3) ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

*Nouvelle résolution C - (Nomination de Monsieur Xavier Niel en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la présente résolution, décide de nommer Monsieur Xavier Niel en tant que membre du Conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco-Westfield SE avec effet immédiat, pour une durée de trois (3) ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### 2.2. Exposé des motifs

Lettre à l'attention des membres du Conseil de Surveillance valant exposé des motifs

Nous vous écrivons pour le compte de Flagship Retail Investment S.à r.l. (« Flagship Retail Investment »), un véhicule d'investissement d'Aermont Capital Real Estate Fund IV SCSp, une entité gérée par Aermont Capital Management S.à r.l., et de Rock Investment, une filiale intégralement détenue de NJJ Holding, le véhicule d'investissement personnel de Xavier Niel (« Rock Investment »), un consortium d'investisseurs européens de premier plan agissant dans le cadre d'un concert qui vous a été notifié par courrier séparé le 15 octobre 2020. Notre consortium est mené par Léon Bressler, ancien Président Directeur Général d'Unibail, prédécesseur d'Unibail-Rodamco-Westfield, et Xavier Niel, un entrepreneur reconnu et fondateur et actionnaire majoritaire du groupe de télécoms coté Iliad, maison mère de l'opérateur Free. Nous détenons conjointement, dans le cadre d'un concert, 4,1% des actions jumelées d'URW, ce qui nous place parmi les principaux actionnaires de la Société.

URW a récemment annoncé le plan RESET, qui repose pour l'essentiel sur une augmentation de capital de 3,5 milliards d'euros<sup>3</sup> extrêmement dilutive pour ses actionnaires existants et dont les conditions de réalisation demeurent à ce jour inconnues. Ce projet représente l'augmentation de capital la

plus massive de l'histoire des sociétés immobilières cotées, que ce soit aux États-Unis ou en Europe, et nous saisissons cette occasion pour vous informer que nous voterons contre la résolution autorisant celle-ci lors de l'Assemblée Générale du 10 novembre 2020.

Nous encourageons tous les actionnaires à en faire de même et nous allons mener une campagne résolue en vue de les convaincre de soutenir ce que nous pensons être la meilleure stratégie pour l'avenir d'URW. Cette proposition d'augmentation de capital est l'acte malheureux d'un Directoire qui demeure prisonnier d'une stratégie perdante initiée avec l'acquisition de Westfield. Nous considérons que le profil de liquidité existant de la Société et son accès continu aux marchés obligataires sont solides, y compris dans le contexte des défis du secteur du commerce auxquels URW est confronté. Cette augmentation de capital est donc inutile en plus d'être destructrice de valeur pour les actionnaires de la Société.

Nous pensons d'autre part qu'une stratégie alternative doit être défendue par le Conseil de Surveillance avec l'objectif de recentrer URW sur son positionnement historique de « pure-play » européen, marché sur lequel la Société est l'acteur dominant du secteur des centres commerciaux *prime*. Dans ce contexte, nous pensons que la cession des actifs américains sera génératrice de performance sur le long terme, au bénéfice des actionnaires et de toutes les parties prenantes, et qu'elle représente en fait la seule orientation stratégique

<sup>3</sup> Source: Société (« RESET capital structure for the future »)

permettant de dissiper de manière définitive les craintes actuelles liées à un niveau d'endettement élevé.

Il appartient au Conseil de Surveillance de soutenir une stratégie créatrice de valeur pour ses actionnaires. Dans cette optique, nous proposons de renforcer le Conseil de Surveillance et avons soumis au vote de l'Assemblée générale des résolutions proposant l'admission de trois nouveaux membres en son sein.

#### 1) Westfield: une mauvaise opération, au mauvais moment et au mauvais prix

Les problèmes d'URW sont principalement la conséquence de son acquisition de Westfield en 2018. Depuis l'annonce de la transaction le 12 décembre 2017<sup>4</sup>, le cours de l'action de la Société s'est effondré de 86%<sup>5</sup>, passant de 224,1 euros à 31,5 euros au 30 septembre 2020, un plus bas depuis plus de 20 ans. Environ la moitié de l'effondrement du cours de bourse d'URW - représentant 11,7 milliards d'euros<sup>6</sup> - est antérieur à l'arrivée de la pandémie de Covid-19 en Europe et aux États-Unis.

Cette acquisition était la mauvaise opération, au mauvais moment et au mauvais prix. Celle-ci a par ailleurs fortement augmenté l'endettement du groupe tout en étant une distraction très coûteuse pour les équipes dirigeantes.

- Une mauvaise opération : il n'y avait aucune raison convaincante d'investir aux États-Unis et au Royaume-Uni, deux marchés en suroffre de surfaces commerciales et où la tension locative est limitée. Les synergies potentielles étaient négligeables concernant la commercialisation de surfaces entre les États-Unis et l'Europe et en rapport aux montants engagés dans cette opération. Enfin, la position stratégique *pure-play* de la Société, celle d'un opérateur dominant sur les marchés les plus attractifs d'Europe continentale, était bien supérieure, et avait d'ailleurs démontré sa rentabilité pendant de longues années.
- Au mauvais moment : la transformation radicale du commerce aux États-Unis était déjà bien avancée et visible de tous au moment de la transaction. Les cours de bourse des meilleures sociétés américaines de centres commerciaux<sup>7</sup> avaient déjà perdu environ 29% par rapport à leurs plus hauts historiques de juillet/août 2016, tandis que les *B-malls*<sup>8</sup> avaient eux plongé de quelques 56%.
- Au mauvais prix : malgré la détérioration des valeurs du secteur sur le marché boursier américain, l'acquisition de Westfield a été réalisée à un prix extrêmement élevé

faisant ressortir un taux de rendement initial de 3,8%<sup>9</sup> (3,4%<sup>10</sup> si l'on prend en compte le pipeline de développement). À titre de comparaison, Simon Property Group se négociait déjà en bourse à un taux de rendement initial implicite de 6,1%<sup>11</sup>. Outre les faibles niveaux de rendement initial, 3,2 milliards d'euros<sup>12</sup> de goodwill ont été payés, ce qui représente une prime d'environ 15% sur la valeur de marché du portefeuille de Westfield. Plusieurs projets de développement évalués dans la transaction à une prime substantielle sur leur coût historique ont depuis été éliminés du pipeline d'URW (notamment les projets de Milan (Italie) et Croydon (Royaume-Uni)).

Environ 13 milliards d'euros<sup>13</sup> de dettes ont été souscrites pour financer l'acquisition de Westfield, à l'origine du fort niveau d'endettement actuel de la Société. Cette transaction a également été la distraction ultime, consommant une attention et des ressources financières et humaines considérables à un moment critique de l'évolution du commerce. Par ailleurs, bon nombre des meilleurs collaborateurs de Westfield ont quitté le groupe à la suite de l'acquisition, alors qu'ils avaient été au cœur du succès de Westfield au cours des décennies précédentes.

Enfin, le Directoire a été réduit à seulement deux membres, le Président du Directoire et le Directeur Financier, éliminant ainsi la représentation des principaux responsables des unités opérationnelles. Au regard de la complexité de la gestion opérationnelle d'un groupe présent en Europe et aux États-Unis, nous considérons une telle organisation comme inadaptée et très contestable du point de vue des bonnes pratiques de gouvernance.

Par conséquent, URW est entré dans la pandémie de Covid-19 et la crise qui a suivi dans une position de faiblesse et de vulnérabilité, provoquant pour le groupe un impact disproportionné.

#### 2) L'endettement - la mauvaise priorité stratégique

Nous reconnaissons que le niveau d'endettement élevé d'URW doit être corrigé, mais cet objectif peut être réalisé progressivement au cours des prochaines années, car la Société n'est soumise à aucune contrainte de liquidité de court ou moyen terme. En effet, la combinaison (i) d'un montant record de liquidités et de lignes de crédit disponibles, (ii) d'un étalement prudent des échéances obligataires et d'autres financements bancaires/immobiliers et (iii) d'un accès continu aux marchés obligataires pour toute quotité résiduelle, même à un coût marginal légèrement supérieur, garantissent l'entière capacité de la Société à faire face à ses échéances de remboursement et de refinancement d'ici 2025.

La forte capacité d'URW à assurer le service de sa dette s'illustre par un ratio ICR de couverture des intérêts élevé (4.2x<sup>14</sup> au 30 juin 2020 / 5.7x au 31 décembre 2019), qui permet d'amortir confortablement un éventuel impact additionnel sur ses revenus si la crise du Covid-19 venait à

<sup>4</sup> Source: Société ("Unibail-Rodamco and Westfield corporation announce the creation of the world's premier developer and operator of flagship shopping destinations")

<sup>5</sup> Source: Bloomberg

<sup>6</sup> Différence entre la capitalisation boursière pro forma de l'acquisition Westfield acquisition (évaluée comme capitalisation d'Unibail-Rodamco (22,4 milliards d'euros) plus la capitalisation de Westfield (€11,4 milliards d'euros) moins la portion numéraire de l'opération (4,8 milliards d'euros)) et la capitalisation boursière d'URW au 12 février 2020 (17,3 milliards d'euros à la date de publication des résultats 2019)

<sup>7</sup> Comprenant Simon Property Group (SPG), Taubman Centers (TCO) et Macerich (MAC), Bloomberg

<sup>8</sup> Comprenant Washington Prime Group (SPG), Pennsylvania REIT (PEI) et CBL & Associates (CBL), Bloomberg

<sup>9</sup> Revenus locatifs nets (LTM) divisés par l'EV ajustée (à l'exclusion du pipeline de promotion)

<sup>10</sup> Revenus locatifs nets (LTM) divisés par l'EV

<sup>11</sup> Source: GreenStreet Advisors "Mail Sector Update - December 1, 2017"

<sup>12</sup> Source: communiqué de presse sur les résultats 2018

<sup>13</sup> Y compris l'endettement de Westfield, les nouvelles émissions obligataires et 2 milliard d'euros d'obligations hybrides

<sup>14</sup> Source : Société - résultats du H1 2020



persister. Une hausse de son coût de financement pourrait également être absorbée.

S'il est évidemment nécessaire d'anticiper les besoins de refinancement futurs, la maturité moyenne des obligations de la Société s'établit à 8,5 ans (au 30 juin 2020) et le rythme des échéances reste modéré au cours des prochaines années. L'accès record d'URW aux liquidités (12,7 milliards d'euros au 30 juin 2020) couvre à lui seul plus de trois années de maturités obligataires à venir, sans même tenir compte des flux de trésorerie accumulés ni des produits de cessions d'actifs ciblés d'ici fin 2021. Cette situation de liquidité limite considérablement toute pression de refinancement sur le moyen terme.

Surtout, URW a continué à se refinancer dans des conditions favorables depuis le début du Covid-19. En avril et en juin 2020, au plus fort de la crise, la Société a placé avec succès 2,15 milliards d'euros de nouvelles obligations au total, 1,5 milliard d'euros venant à échéance dans dix à douze ans et 600 millions d'euros dans cinq ans, à des taux de coupon fixes compris entre 2 et 2,625%<sup>15</sup>.

Les obligations d'URW ont également continué de se négocier à des taux favorables. Par exemple, après avoir atteint un point bas en 2020 autour de 95%<sup>16</sup> du pair en avril, deux obligations de 1 milliard d'euros au total, arrivant à échéance en 2025, se négociaient légèrement au-dessus du pair juste avant l'annonce du plan RESET le 16 septembre 2020.

Malgré le transfert substantiel de richesse des actionnaires aux détenteurs d'obligations induit par l'augmentation de capital proposée, les prix de ces deux obligations n'ont augmenté que marginalement après l'annonce. Nous considérons les émissions récentes et leurs prix de négociation comme une confirmation que la Société continue de bénéficier d'un accès solide aux marchés obligataires, sans nécessiter d'augmentation de capital.

### 3) «RESET» - un mauvais plan qui ne répond pas aux enjeux stratégiques

La force du plan RESET tient plus à son acronyme qu'à une stratégie. Il inclut 4 milliards d'euros de cessions d'actifs - déjà annoncées et engagées - une réduction supplémentaire des investissements ainsi que la quasi-élimination du dividende en numéraire, autant d'initiatives que nous soutenons afin de réduire l'endettement net de la Société.

L'unique pilier de RESET porte sur la proposition d'augmentation de capital avec droits de souscription de 3,5 milliards d'euros. La justification de cette augmentation de capital record défendue par le Directoire, dont les conséquences seront dévastatrices pour les actionnaires, est de maintenir la notation de crédit actuelle de la Société.

Bien que nous soyons sensibles à la qualité de crédit d'URW, nous ne considérons pas l'objectif d'un maintien d'une notation de crédit élevée comme une stratégie en soi. Cela ne justifie certainement pas le coût imposé aux actionnaires existants par une augmentation de capital de 3,5 milliards d'euros, alors même que la Société ne souffre d'aucun risque de liquidité.

La question est en réalité de savoir quelle stratégie à long terme le plan RESET sert-il. Où va URW? À quoi la Société

devrait-elle ressembler dans cinq ou dix ans? Ni le Directoire ni le Conseil de Surveillance n'abordent ces questions fondamentales, prisonniers qu'ils restent de la débâcle Westfield.

### 4) Notre vision stratégique: le recentrage d'URW comme leader européen des centres commerciaux de destination

Nous sommes profondément convaincus que l'attention stratégique du Conseil de Surveillance doit se focaliser sur le recentrage à terme d'URW sur ses activités d'opérateur des plus grands centres commerciaux d'Europe. L'atteinte de cet objectif stratégique passe par la cession du portefeuille américain, en temps voulu, qui permettra à la Société de dissiper de manière définitive les craintes liées à son endettement financier. Le solide profil de liquidité d'URW lui offre le temps requis pour exécuter cette stratégie avec patience et discipline sans augmentation de capital.

De Stockholm à Barcelone, en passant par Paris, Londres, Vienne, Varsovie et pratiquement toutes les autres villes européennes majeures, la Société contrôle un portefeuille sans égal et impossible à répliquer de centres commerciaux dominants. URW se distingue également par l'expertise inégalée de ses équipes internes de gestion d'actifs.

Le marché européen, hors Royaume-Uni, bénéficie de caractéristiques physiques, géographiques, opérationnelles ou d'offre plus favorables qu'aux Etats-Unis. Ceci s'explique par de nombreux facteurs liés à l'histoire, à la densité et aux contraintes urbaines, aux limitations réglementaires et administratives, ou à un marché du commerce qui diffère de celui des Etats-Unis. Il en résulte que les meilleurs centres européens sont plus résilients par nature, comme en témoignent les dernières communications d'URW qui font état de performances médiocres aux Etats-Unis alors que s'opère un rebond substantiel des activités en Europe continentale.

D'autre part, si URW dispose d'un portefeuille incomparable en Europe qui en fait un acteur dominant, la Société est un acteur marginal aux Etats-Unis avec 1,1 milliards de dollars<sup>17</sup> de revenus annuels (contre 5,6 milliards<sup>18</sup> de dollars pour Simon Property Group): aucune justification n'existe pour conserver une telle approche sur deux continents. Cette conclusion est d'autant plus appropriée dans un environnement mondial maintenant marqué par la déglobalisation et la digitalisation.

Notre vision stratégique peut être mise en œuvre selon un plan rigoureux qui ne nécessite pas d'augmentation de capital telle que prévue au plan RESET. La liquidité sur le marché américain reviendra dans un monde post Covid-19. La Société devra avoir des attentes de prix réalistes, ce qui facilitera un processus de cession discipliné concernant les actifs américains d'URW. Nous prévoyons que l'exécution d'un tel processus pourra être réalisé d'ici deux à trois ans. URW bénéficiera alors d'une structure de bilan assainie et d'une position stratégique bien supérieure à sa position actuelle sous un format de *pure-play* leader européen de son secteur. Elle disposera alors de l'orientation stratégique et des capitaux nécessaires pour investir dans ses actifs, dans la mutation technologique ainsi que dans son potentiel humain, afin de s'assurer qu'elle prospère dans un monde en mutation.

<sup>15</sup> Source : communiqués sur les émissions obligataires en date du 22 juin 2020 et du 2 avril 2020

<sup>16</sup> Source : Bloomberg, S&P Capital IQ

<sup>17</sup> 958 million d'euros de loyers bruts des centres commerciaux en 2019 au taux de conversion euro dollar de 1.12024 (taux de change au 31 décembre 2019)

<sup>18</sup> Revenus 2019

## 5) Un leadership et une gouvernance améliorés sont nécessaires pour acter le changement

Sept des neuf membres actuels du Conseil de Surveillance ont approuvé l'acquisition de Westfield, un neuvième membre l'ayant rejoint juste après la réalisation de l'opération. Aux vues de l'évolution de la Société depuis cette décision, nous attendons du Conseil de Surveillance qu'il accueille notre proposition de réorientation stratégique avec ouverture et qu'il aide à créer les processus grâce auxquels cette stratégie pourra être mise en œuvre avec succès par le Directoire.

Notre demande d'inscription de projets de résolutions à l'Assemblée Générale afin de proposer l'admission de trois nouveaux membres au Conseil de Surveillance est réalisée dans cet esprit. Les *curriculum vitae* individuels de chacun de ces candidats, dont les expériences et expertises correspondent aux défis que rencontre la Société et aux

besoins identifiés par le Conseil de Surveillance lui-même dans son auto-évaluation (document de référence 2019), figurent en annexe (par ordre des résolutions proposées Monsieur Léon Bressler, Madame Susana Gallardo et Monsieur Xavier Niel). Nous considérons que ces trois ajouts renforceront le Conseil de Surveillance et l'aideront à faire avancer constructivement le débat autour de la stratégie d'URW.

--

Bien que cet exposé des motifs ait été nécessairement franc et direct dans son analyse du passé récent, soyez assurés que nous sommes complètement concentrés sur l'avenir de la Société et confiants que nous sommes pleinement alignés avec vous dans notre volonté de créer une valeur durable pour les actionnaires et de créer un URW plus fort pour toutes et tous. Nous sommes impatients d'engager une discussion constructive avec vous.

## 2.3. Renseignements concernant les candidats aux fonctions de membre du conseil de surveillance

### A - INFORMATIONS RELATIVES A MONSIEUR LEON BRESSLER

#### Renseignements généraux

Nom : Bressler  
Prénom : Léon  
Nationalité : Française  
Date de naissance : 11 Juin 1947  
Nombre d'actions URW détenues : 0

#### Références et activités professionnelles

Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et licencié en droit, Monsieur Léon Bressler a débuté sa carrière en 1973 au sein de la banque Chase Manhattan à Paris, New York, Stuttgart, Francfort et Londres. En 1978, il rejoint la Midland Bank où il occupera le poste de Président du Directoire de la Midland Bank SA entre 1984 et 1989. En 1989, Monsieur Bressler devient Président Directeur Général de Lanvin, puis il rejoint Worms & Cie en 1991 où il sera Associé-Gérant jusqu'en 1996. Entre 1992 et 2006, Monsieur Bressler a été Président / Directeur Général d'Unibail (aujourd'hui Unibail-Rodamco-Westfield SE). Entre 2006 et 2015, Monsieur Bressler a été associé-gérant de Perella Weinberg Partners et depuis sa création en 2007 il est le *managing partner* d'Aermont Capital (anciennement Perella Weinberg Real Estate UK LLP), un gestionnaire de fonds immobiliers ayant levé 6 milliards d'euros de fonds propres.

#### Fonctions et mandats exercés actuellement

En France  
• Aucun

#### À l'étranger

- Membre du Cambridge Land Economy Advisory Board (Royaume-Uni)
- *Advisor Emeritus* de GIC (Singapour)
- Administrateur de plusieurs entités liées au groupe Aermont Capital<sup>19</sup>

- *Trustee* de The Bressler Foundation

#### Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années

- Membre de l'*International Advisory Board* et de l'*Investment Board* de GIC (Singapour)

### B - INFORMATIONS RELATIVES A MADAME SUSANA GALLARDO

#### Renseignements généraux

Nom : Gallardo  
Prénom : Susana  
Nationalité : Espagnole  
Date de naissance : 2 Décembre 1964  
Nombre d'actions URW détenues : 0

#### Références et activités professionnelles

Diplômée en Sciences Economiques et Politiques de l'école polytechnique d'Oxford, de l'école polytechnique de la City of London et de l'IESE Business School (Advanced Management Programme), Madame Susana Gallardo a débuté sa carrière dans le secteur financier chez Banco de Europa, en tant que trader sur les marchés de taux.

Après quelques années dans le secteur financier, Madame Susana Gallardo devient gestionnaire au sein du family office créé par son père, fondateur de l'entreprise familiale Almirall, le laboratoire leader du secteur pharmaceutique espagnol. Madame Gallardo a participé à la mise en place de la « Constitution Familiale » et du « Pacte de Partenaires » définissant les relations entre la famille et les entreprises détenues par celle-ci. Ces structures ont depuis servi d'exemple pour d'autres entreprises familiales dans divers pays. Forte de cette expérience, Mme Gallardo a été appelée à donner des conférences dans diverses universités telles l'IESE et la Bocconi, ainsi qu'auprès d'Associations de *family office* au Chili, en Espagne ou à la conférence annuelle de Family Business Network.

<sup>19</sup> Aermont Capital Management Sarl (Luxembourg), Aermont Capital Sarl (Luxembourg), Aermont Capital Group SCSp (Luxembourg), Aermont Capital GP SAS (Luxembourg), Aermont Capital LLP (UK), TCI GP LLC (Delaware), JCI GP LLC (Delaware), Perella Weinberg

Real Estate Fund II GP Limited (Jersey) et PW Real Estate Fund III GP Limited (Jersey)



Madame Gallardo a été administratrice d'Abertis (société d'infrastructures propriétaire de Sanef), ainsi que vice-présidente de la société Pronovias. Entre 2007 et 2014, Madame Gallardo a par ailleurs siégé au conseil d'administration de CaixaBank (Groupe LaCaixa), dont elle était membre du comité des nominations et rémunérations. Elle a aussi été membre du conseil d'administration de Criteria Caixa et Présidente de son comité d'audit.

A partir du mois de novembre 2020, Madame Susana Gallardo sera la première présidente de la troisième génération à présider le conseil de famille de Landon Grupo Corporativo, où est représenté le capital de la holding familiale. Landon Grupo Corporativo est un investisseur actif dans l'immobilier, le *private equity* et les investissements financiers, en plus des intérêts de la famille dans les groupes Almirall (groupe pharmaceutique) et Goodgrower (qui gère le deuxième plus grand groupe d'hôpitaux privés en Espagne).

#### Fonctions et mandats exercés actuellement

##### En France

- Aucun

##### À l'étranger

- A partir de Novembre 2020, présidente du conseil de famille de Landon Grupo Corporativo (Espagne)
- Membre du comité d'investissement de Landon Grupo Corporativo (Espagne)
- Administratrice de Goodgrower (Espagne)
- Présidente de la Fundacion Bienvenido (Espagne)
- Membre du conseil consultatif de l'Universitat Internacional de Catalunya à Barcelone (Espagne)
- Administratrice de la Fundació Aurea (Espagne)

#### Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années

- Administratrice d'Abertis (Espagne), membre du comité d'audit et du comité de RSE
- Administratrice de Saba Infraestructuras

### C - INFORMATIONS RELATIVES A MONSIEUR XAVIER NIEL

#### Renseignements généraux

Nom: Niel

Prénom : Xavier

Nationalité : Française

Date de naissance: 25 août 1967

Nombre d'actions URW détenues : 0<sup>20</sup>

#### Références et activités professionnelles

Monsieur Xavier Niel est le fondateur, l'actionnaire majoritaire et le dirigeant historique du groupe Iliad. Il évolue dans l'industrie de la télématique, de l'Internet et des télécommunications depuis la fin des années 1980. Monsieur Xavier Niel est à l'origine des évolutions et innovations stratégiques majeures suivies par le groupe Iliad. Au travers de sa holding personnelle NJJ, Monsieur Niel est également un investisseur reconnu du venture capital via le fonds Kima Ventures ainsi qu'un investisseur actif de longue date dans le secteur de l'immobilier et des médias.

#### Fonctions et mandats exercés actuellement

##### En France

- Président du conseil d'administration de Groupe Iliad
- Président de NJJ Holding, NJJ Boru, NJJ Immobilier, NJJ Strategy, NJJ Telecom Europe, SE 51, 1 bis Place des Vosges, Holdco, Invest SB, Sons Holdco et de La Compagnie des Immeubles Parisiens
- Gérant de SCI Paris Grenelle et Elysées Capital
- Membre du conseil de surveillance de Mediawan, La Société Editrice du Monde et Le Nouvel Observateur du Monde
- Administrateur de Groupe Nice Matin

##### À l'étranger

- Administrateur de KKR & Co. Inc (Etats-Unis)
- Administrateur de Eircom Holdings Ireland, Carraun, Toohil Telecom Holdings (Irlande)
- Administrateur de Monaco Telecom et Compagnie Monégasque de Communication (Monaco)
- Administrateur de Salt Mobile AG (Suisse)
- Administrateur de Maya, Saga Africa Holding et Tigo (Sénégal)
- Administrateur de Telma Comores Holding (Comores)

#### Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années

- Directeur général délégué d'Iliad SA
- Vice-président du conseil d'administration d'Iliad SA
- Membre du Conseil de surveillance de Le Monde S.A.
- Administrateur de la société Ateme S.A.
- Président de NJJ Animation S.A.S., NJJ Project Four S.A.S., SEHF S.A.S., Golf du Lys Chantilly S.A.S., NJJ Capital S.A.S., NJJ Market S.A.S., NJJ Capital Monaco Acquisition S.A.S., NJJ Indian Ocean S.A.S., NJJ Invest Tel S.A.S., NJJ Media S.A.S., NJJ Suisse Acquisition S.A.S., NJJ Investco S.A.S., NJJ North Atlantic S.A.S., NJJ Project Two S.A.S., NJJ Project Three S.A.S., NJJ Exclusive S.A.S., NJJ Innovation S.A.S., NJJ Presse S.A.S., NJJ Tara S.A.S., NJJ Galway S. A.S., NJJ Télécom S.A.S., NJJ Project Five S.A.S., IT Solutions Factory S.A.S., Kima Ventures S.A.S., Kima Ventures II S. A.S., Station F S.A.S. et Square Vergennes S.A.S.
- Gérant de OH4S SNC et 9 rue de Lagny S.A.R.L.
- Président du Conseil de surveillance BlackPills S.A.S.
- Cogérant de Diderot S.A.S. et Kléber Levallois S.N.C
- Membre du Conseil de Salt Network S.A. (Suisse)

<sup>20</sup> Xavier Niel détient indirectement 1.666.603 actions par l'intermédiaire de Rock Investment, une filiale intégralement détenue de NJJ Holding, son véhicule d'investissement personnel.



UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD