

Paris, Amsterdam, le 30 mars 2022

Communiqué de presse

## Unibail-Rodamco-Westfield présente sa stratégie à horizon 2024 et au-delà

- **Un des tout premiers opérateurs européens de centres commerciaux, avec un portefeuille unique d'actifs dans les principales métropoles européennes**
- **Retour des loyers nets des centres commerciaux en Europe et de l'EBE du Groupe à leur niveau pré-pandémie au cours de 2023, avec un plein effet en 2024**
- **Croissance des nouveaux revenus issus de la publicité, du partenariat avec les marques et de l'exploitation des données en conformité au RGPD**
- **Accroissement de la valeur des actifs par le développement de projets à usage mixte, avec une composante résidentielle forte**
- **Bien positionné pour atteindre les objectifs ambitieux de sa stratégie RSE *Better Places 2030*, incitant le Groupe à actualiser ces derniers en 2023**
- **Confirmation de notre objectif d'un RNRAPA de 8,20 € à 8,40 € pour 2022**
- **Reprise du versement d'un dividende pérenne à partir de l'exercice fiscal 2023**

Le Directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield (« URW » ou « le Groupe ») présente aujourd'hui aux marchés la stratégie du Groupe et ses perspectives à horizon 2024 et au-delà. Ce plan stratégique va renforcer le cœur de métier du Groupe, générer de nouveaux revenus et accroître la valeur de ses actifs.

Après la réalisation de son plan de désendettement entre 2022 et 2023, plan qui comprend une réduction majeure de son exposition financière aux États-Unis, URW sera alors un des tout premiers opérateurs européens de centres commerciaux, avec un portefeuille d'actifs de grande qualité aux performances élevées situés dans les meilleures zones de chalandise des principales métropoles européennes.

Les loyers nets des centres commerciaux européens représenteront la principale composante des loyers nets du Groupe ; ils devraient revenir au niveau pré-pandémie dans le courant 2023, avec un plein effet en 2024. La reprise de l'activité Congrès & Expositions avec la perspective des Jeux Olympiques 2024 de Paris ainsi que la livraison du portefeuille de projets engagés contribueront à ramener en 2024 l'EBE du Groupe en Europe à son niveau de 2019. Le versement d'un dividende pérenne sera rétabli à partir de l'exercice 2023, associé à une politique rigoureuse d'allocation des capitaux.

Le portefeuille européen unique d'URW offre également une plateforme incomparable pour générer de nouveaux revenus issus de la publicité, de partenariats commerciaux avec les marques et de l'exploitation des données en convertissant ses 550 millions de visites en 2021 en une audience qualifiée particulièrement attractive pour les marques. Les investissements d'URW en matière de media et de données devraient générer 75 millions d'euros de revenus nets annuels<sup>1</sup> d'ici 2024, une

---

<sup>1</sup> À 100 %

augmentation de 45 millions comparée à 2021, avec un fort potentiel de croissance au-delà de cet horizon.

Dans le respect des engagements de sa stratégie *Better Places 2030*, URW livrera d'ici fin 2024, 2 milliards d'euros<sup>2</sup> de projets engagés générant 125 millions d'euros<sup>3</sup> de loyers nets stabilisés.

URW accroîtra la valeur de ses actifs existants par des développements de projets à usage mixte, en mettant l'accent sur leur potentiel résidentiel. Dans ce cadre, URW a identifié plusieurs projets pour une surface totale de 2,4 millions de mètres carrés<sup>4</sup>, parmi lesquels il entend sélectionner d'ici 2024, 1 milliard d'euros<sup>5</sup> d'opportunités de développement à intégrer dans son portefeuille de projets contrôlés. URW conservera une flexibilité totale sur le lancement de ces nouveaux projets tout en assurant la maîtrise de ses dépenses de pré-développement au cours des trois prochaines années.

URW a confirmé être bien positionné pour atteindre les objectifs de sa stratégie RSE *Better Places 2030*, engagements exemplaires pour le secteur. Il annoncera une actualisation de ces derniers en 2023, pour accroître son impact notamment en matière de décarbonation.

**Jean-Marie Tritant, Président du Directoire, a déclaré :** « D'ici 2024, nous aurons recentré le cœur de nos activités sur l'Europe, avec entre autres un portefeuille unique de centres de destination, dans les meilleures zones de chalandise des principales métropoles européennes.

*Le commerce physique est l'élément-clé de la stratégie omnicanale des grandes marques, qui privilégient le « drive-to-store » ; cette stratégie a été confortée par la reprise post-pandémie. Entre 2019 et 2021, nos 50 principales enseignes en Europe<sup>6</sup> ont augmenté leur surface locative et leur loyer minimum garanti (LMG) dans nos centres, alors que la plupart d'entre elles réduisent par ailleurs leurs portefeuilles de magasins. Cette dynamique soutiendra le retour des loyers nets des centres commerciaux en Europe et de l'EBE du Groupe à leurs niveaux pré-Covid respectifs.*

*Notre plateforme européenne de centres de destinations offre une opportunité incomparable d'augmenter les revenus issus de la publicité, de partenariats commerciaux avec les marques et de l'exploitation des données en convertissant ses 550 millions de visites annuelles en 2021 en une audience qualifiée particulièrement attractive pour les marques. Nous nous dotons des moyens nécessaires à la commercialisation de cette plateforme auprès des annonceurs, avec la création d'une division commerciale dédiée, qui bénéficiera entre autres de nouvelles ressources en matière d'analyse des données. Sur ces bases, nous générerons 75 millions d'euros de revenus nets annuels d'ici 2024, avec un potentiel de croissance important.*

*Nous livrerons d'ici fin 2024, 2 milliards d'euros de projets engagés générant 125 millions d'euros de loyers nets stabilisés, et nous ajouterons 1 milliard d'euros d'opportunités de développement à intégrer dans notre portefeuille de projets contrôlés.*

*La dynamique engagée est positive pour URW. Nous remodelons le Groupe pour capitaliser sur ses principaux atouts en Europe, créer une nouvelle plateforme de revenus et accroître la valeur de nos actifs, générant une croissance pérenne pour les années à venir. »*

<sup>2</sup> Coût total d'investissement d'URW, excluant Triangle (livraison en 2026)

<sup>3</sup> Excluant Hôtel Pullman Montparnasse, livré en décembre 2021

<sup>4</sup> À 100 %

<sup>5</sup> Coût total d'investissement d'URW

<sup>6</sup> En termes de LMG

- *Le programme sera présenté aujourd’hui à partir de 10h30 CET par le Directoire d’URW lors d’un événement destiné aux investisseurs. Veuillez suivre ce [LIEN](#) pour accéder au webcast.*
- *La présentation complète sera également disponible sur la page Investisseurs du site Internet d’URW via ce [LIEN](#)*

## URW - Objectifs 2024 et perspectives à venir

### Renforcer notre cœur de métier

Réduire radicalement notre exposition financière aux États-Unis et finaliser le programme de désendettement en Europe	<b>Ratio d’endettement ~40 %<sup>7</sup></b>
Recentrer le cœur de nos activités sur l’Europe, avec le retour des loyers nets des centres commerciaux européens et de l’EBE du Groupe à leurs niveaux pré-Covid respectifs <sup>8</sup>	<b>Revenir en 2023-2024 au niveau stabilisé de 2019</b>
S’appuyer sur les excellents résultats en matière de RSE pour accroître la valeur environnementale, sociale et financière de ses activités	<b>Mise à jour de <i>Better Places 2030</i> en 2023</b>

### Créer de nouvelles plateformes génératrices de revenus

Augmenter les revenus issus de la publicité, de partenariats commerciaux avec les marques et de l’exploitation des données en convertissant les 550 millions de visites en 2021 en une audience qualifiée particulièrement attractive pour les marques	<b>75 millions d’euros de chiffre d’affaires en Europe d’ici 2024, 200 millions d’euros d’ici 2030</b>
Développer nos compétences en matière de données afin de générer de nouveaux revenus auprès des commerçants et des marques	

### Accroître la valeur de nos actifs

Livrer les projets européens engagés avec un contrôle strict des investissements	<b>2 milliards d’euros d’ici 2024</b>
Travailler le potentiel de développement de nos actifs, pour alimenter le portefeuille de projets contrôlés	<b>1 milliard d’euros de nouveaux projets à ajouter d’ici 2024</b>

<sup>7</sup> LTV IFRS incluant les titres hybrides

<sup>8</sup> Loyers nets et EBITDA des centres commerciaux 2019 sur le portefeuille Européen stabilisé