INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

Réunion adhérents – 9 juillet 2020

Commerces : la fin d'un modèle ?

Les intervenants

Maud GUIBOURG

Senior Associate Client Coverage

MSCI

Marilyne MESIANO

Directrice de la Commercialisation Retail France

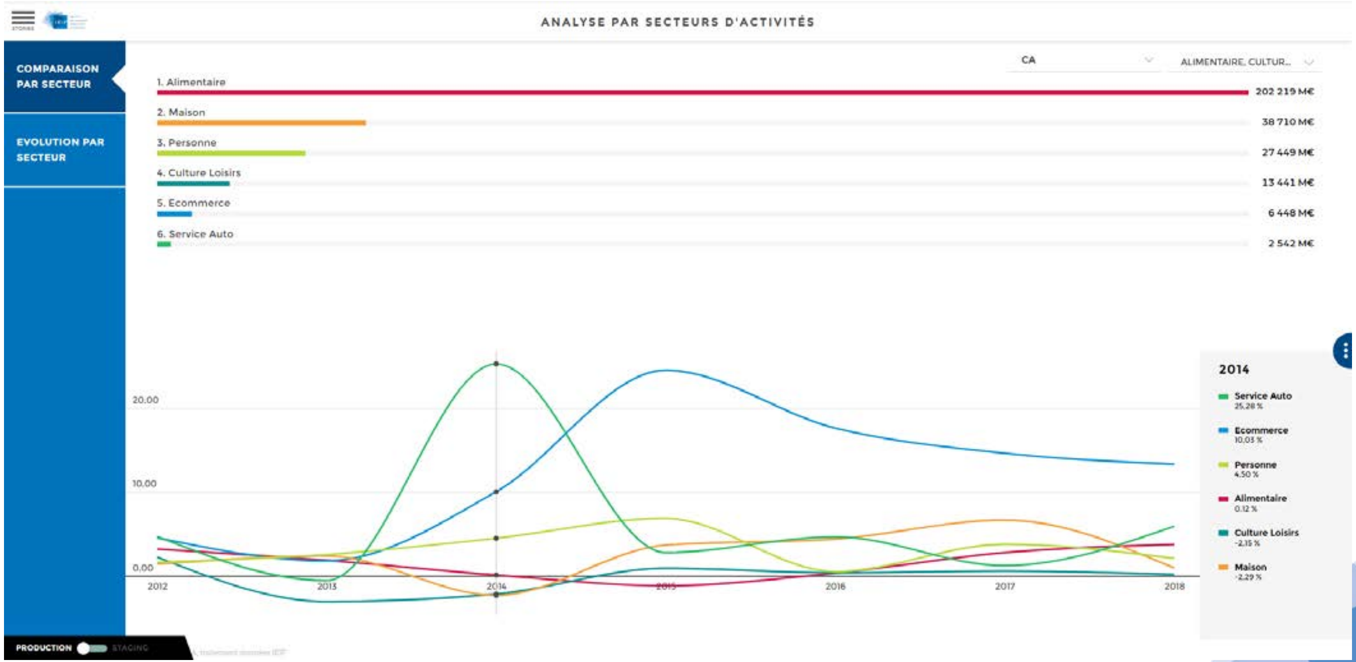
URW

Jean-Marc PETER

Directeur général

SOFIDY

Présentation de l'application IEIF Commerce



TOUCAN TOCO

Performance des commerces

France, Europe et perspectives

Maud GUIBOURG

Performance des commerces

France, Europe et perspectives

9 juillet 2020

Agenda

- **MSCI Real Estate**
- **Performance des commerces en France**
  - Décomposition de la performance en capital
  - Performance par type de commerces
- **Performances en Europe**
- **Résultats Monde et UK au 1T2020**
- **Perspectives**
  - France (Extraits du 27ème Baromètre MSCI de l'investissement immobilier français)

MSCI Real Estate
Part of MSCI

45+
Years in Business

3,000+
Employees

35
Global Locations

7,000+
Active Clients

Indexes

- MSCI ACWI Index
- MSCI World Index
- MSCI Emerging Markets Index
- Factor Indexes
- Thematic Indexes
- ESG Indexes
- Real Estate Indexes
- Custom Indexes

1300+ ETFs are based on MSCI indexes, more than any other index provider[1]

220,000+ Indexes calculated daily

12,000+ in real time

Analytics

- Risk Management
- Portfolio Construction
- Portfolio Attribution
- Equity Risk Factor Models
- Fixed Income Analytics
- Multi-asset Class Factor Models
- FactorLab
- Regulatory Compliance
- Managed Solutions

MSCI Global Risk and Performance Engine runs up to 1 Trillion calcs/day

2 Million time series

70+ Million client positions

50+ Global FI markets

9000+ issuer curves

ESG Research

- MSCI ESG Ratings
- MSCI ESG Fund Ratings
- MSCI Climate Solutions
- MSCI ESG Controversies
- MSCI Fixed Income Solutions
- MSCI ESG Screening
- MSCI ESG Governance Metrics
- MSCI Sustainable Impact

World's largest provider of ESG data and research[2]

Over 1500 ESG equity and fixed income indices use MSCI ESG Research ratings and data

350+ dedicated full time staff globally to ESG business, including 200+ ESG research analysts[3]

Over 1400 clients

Real Estate

- MSCI Real Estate Enterprise Analytics
- MSCI Real Estate Global Intel
- MSCI Real Estate Applied Research
- MSCI Private Real Assets Indexes

Global leader in Real Estate investment tools

In over 30 markets worldwide

Coverage spanning $2TN of private real estate assets

MSCI

1 As of March, 2020;, as reported by Refinitiv. 2 By coverage and/or staff based on public information produced by Sustainalytics, EIRIS, Trucost, as of Aug 2015; 3 Source: MSCI ESG Research as of March 2019.

MSCI Real Estate

Collecte › **Contrôle et validation** › **Decision making information**

NOS CONTRIBUTEURS

Propriétaires

Asset Managers

Investisseurs privés

REITS

...

EXPERTISE
- Valeur d'expertise
- Surface
- Valeur Locative de marché
- Loyer couru
- Loyer des lots vacants

DESCRIPTIF & TRANSACTIONS
- Adresse complète
- Typologie de l'immeuble
- Prix et date de vente
- Prix et date d'achat
- Développement

DEPENSES & RECETTES
- Dépenses et recettes en capital
- Loyers émis
- Charges non récupérées

ETATS LOCATIFS
- Expirations des baux
- Loyers
- Identité Locataire

MSCI Real Estate database

PERFORMANCE
- Rendement global
- Rendement en capital
- Rendement locatif

MESURES OPERATIONNELLES
- Croissance du revenu net
- Croissance du loyer couru
- Croissance de la valeur locative de marché
- Taux de vacance (investisseurs)
- Loyers (VLM, couru, net, brut) /m²
- Charges non récupérées/m² et % revenu
- Revenu net (€)

MESURES D'INVESTISSEMENT

% valeur vénale et €
- Investissement net
- Valeur des développements
- Achats et ventes
- Nb achats et ventes
- *A venir : croissance de la valeur vénale (hors capex)*

TAUX
- Taux initial
- Taux de réversion
- Taux basé sur le revenu net

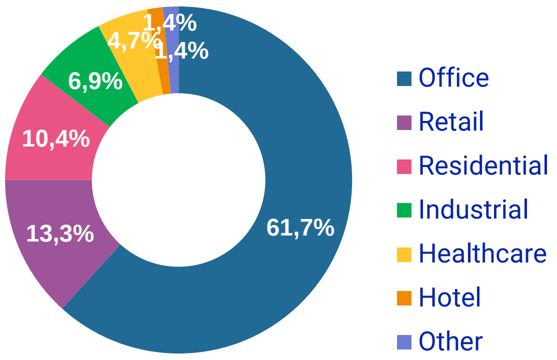
MSCI

MSCI Real Estate France 2020

Capital Value 2020 :
176 billion EUR
6% in 2019

Healthcare : +79%
Hotel : + 150%
5 ans

CAPITAL VALUE BY SECTOR (%)
ANNUAL INDEX DEC 2019



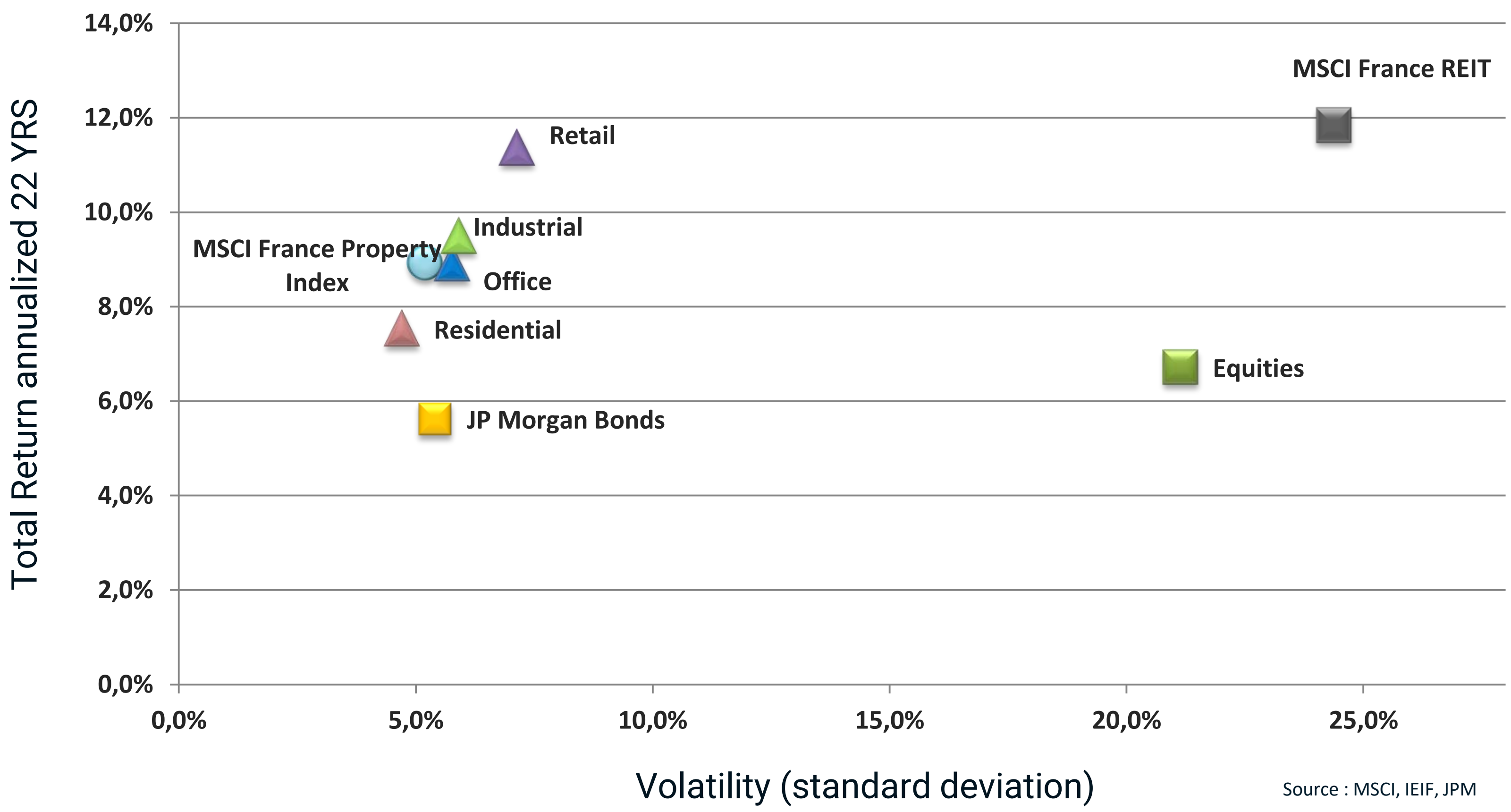
MSCI CONTRIBUTORS - STARTING IN 1987

Aberdeen Standard investments	Amundi Immobilier	Cardif Assurance Vie	Fructifoncier	Icade Tertiaire	Primonial REIM
AEW	Aviva Investors Real Estate France	CBRE Global Investors	Gecina	Invesco	Prologis
AG2R La Mondiale	AXA Assurances	CNP Assurances	Generali Real Estate	Keys AM	Schroders Real Estate Hotel
Agrica	AXA IM alts	Corum Asset Management	Groupama	La Française REM	Sécurité sociale des indépendants
Alecta Investment Management	BNP Paribas REIM	Covéa Immobilier	Groupe SMA	LaSalle Investment Management	Segro
Allianz Real Estate	Caisse Centrale de Réassurance	CRPN	Hammerson	Malakoff Humanis	Swiss Life AM France
Altarea Cogedim	Caisse des Dépôts	Fonds de Garantie	Icade Santé	Predica	

MSCI

Le couple rendement risque par classe d'actif

TOTAL RETURNS AND VOLATILITY FROM 1998 TO 2019 BY ASSET CLASS IN FRANCE

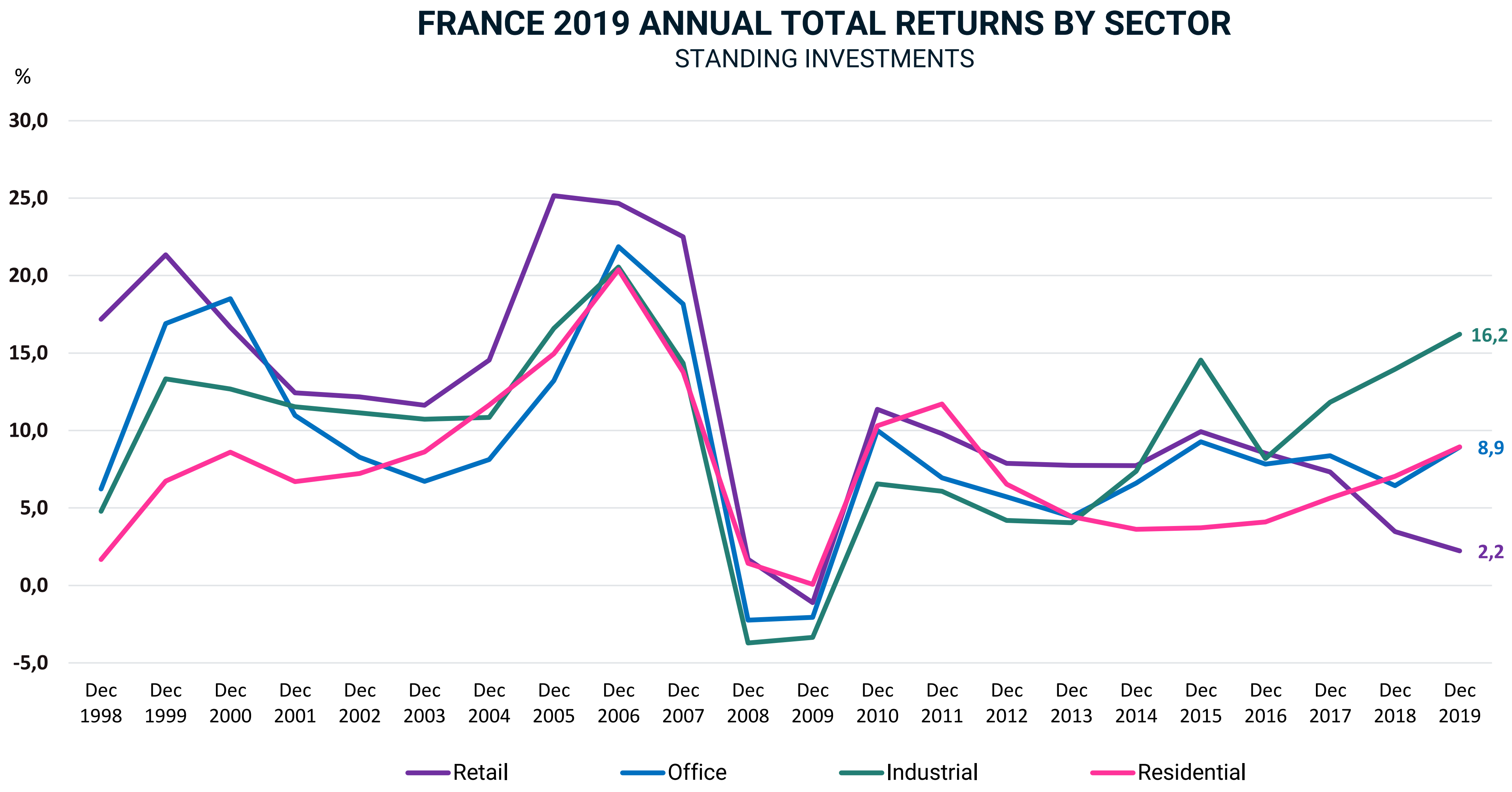


Source : MSCI, IEIF, JPM

MSCI

Equities : France Equity Indices, MSCI, Mid & Large Cap, Index, Total Return, Local currency
Property Equities : MSCI Real Estate France
JP Morgan Bonds : Fixed Income Indices, J.P. Morgan, GBI Global, Traded, 7-10 Year, Local Currency

Des évolutions par secteur qui ne sont plus corrélées

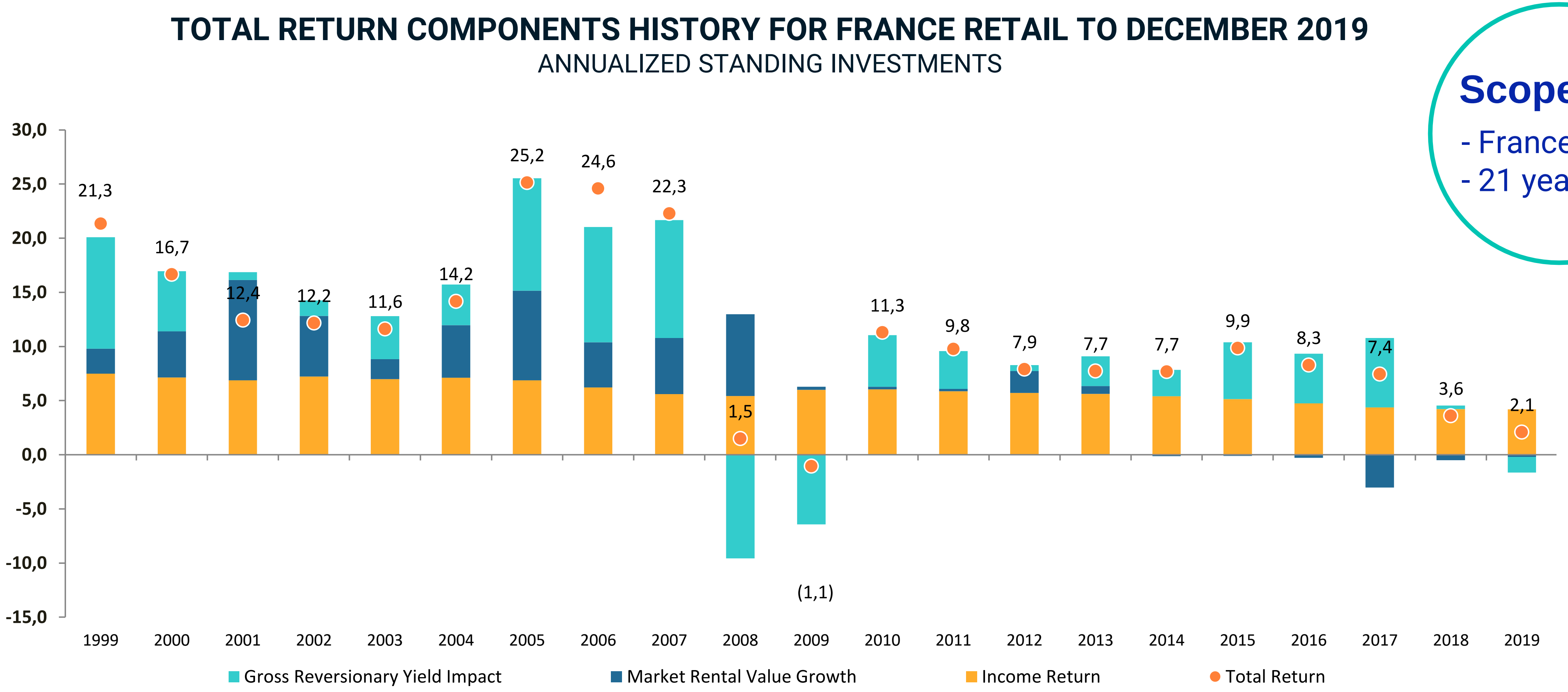


Source : MSCI

Scope

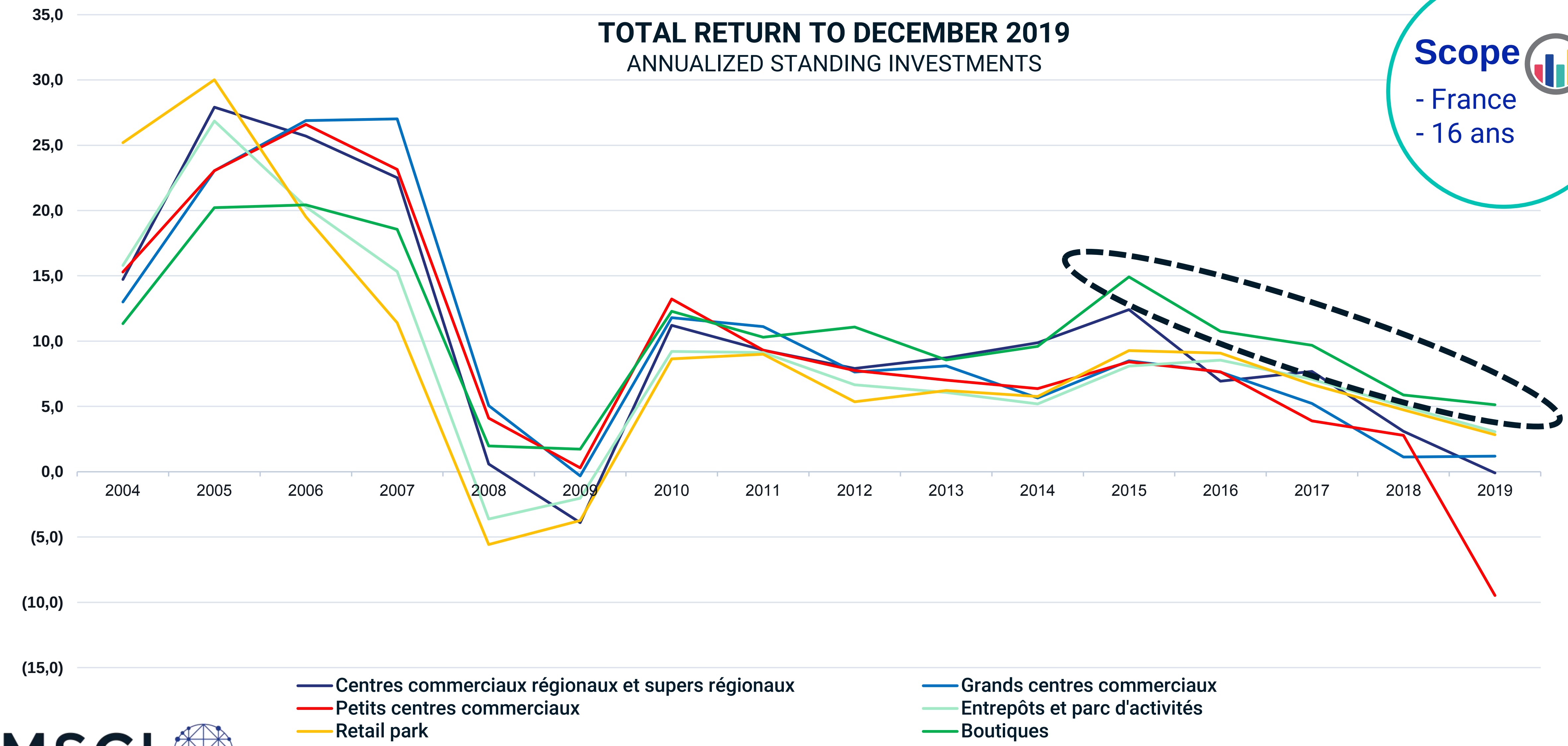
- France
- 22 ans

Commerces - décomposition de la performance



Source : MSCI

Evolution des performances par type de commerces

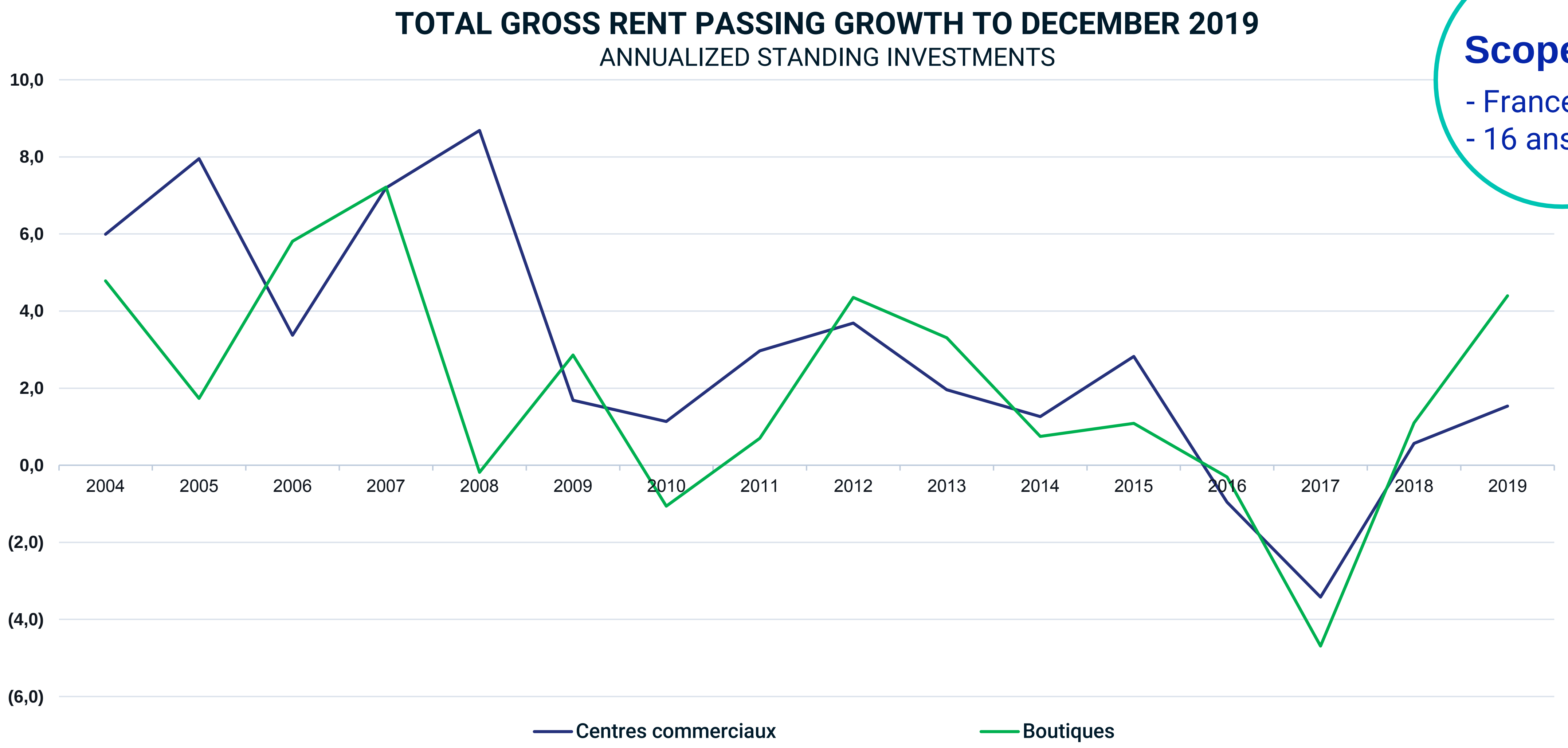


Scope

- France
- 16 ans

MSCI

Evolution des loyers courus par type de commerces



Scope

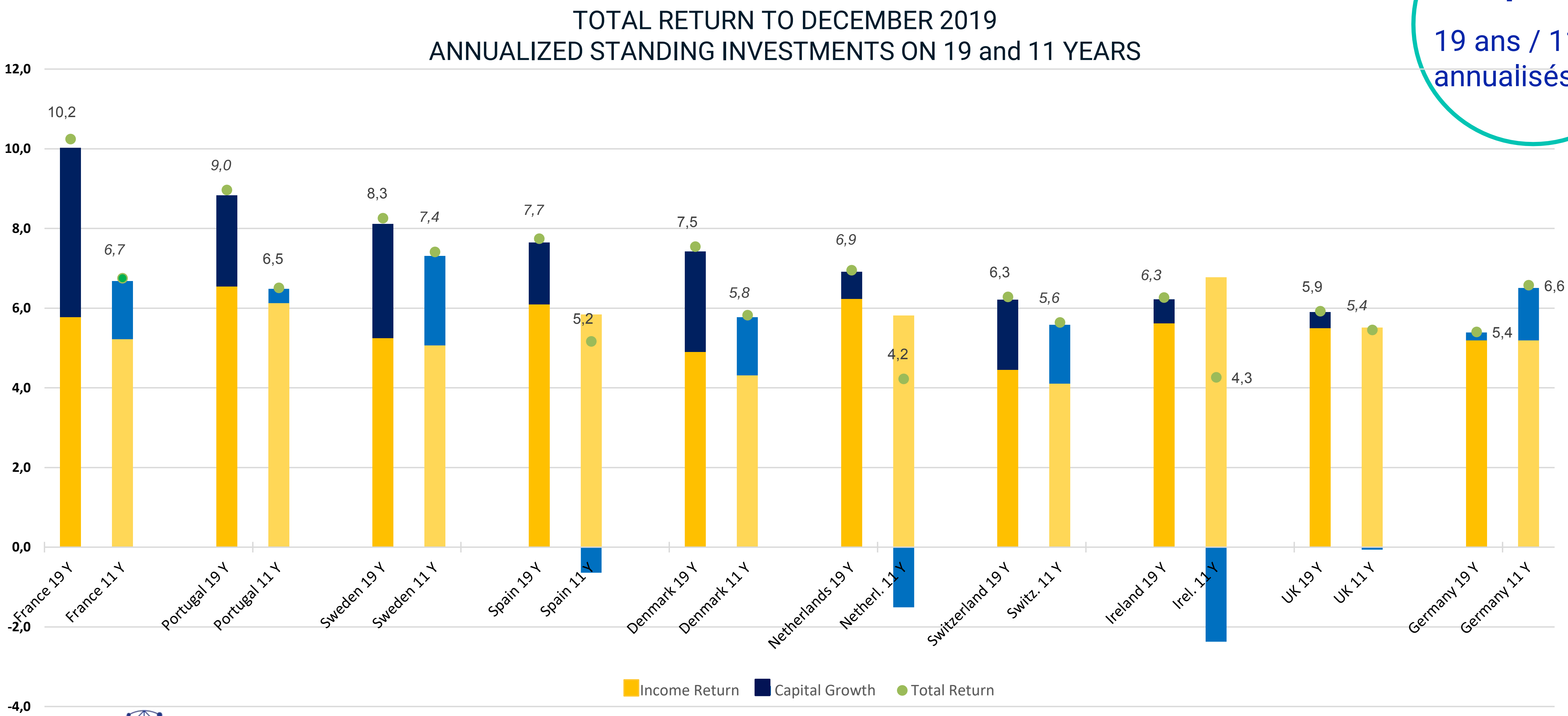
- France
- 16 ans

MSCI

Performances en Europe

Europe : la France et le Portugal affichent les meilleures performances sur 19 ans

Scope
19 ans / 11 ans annualisés

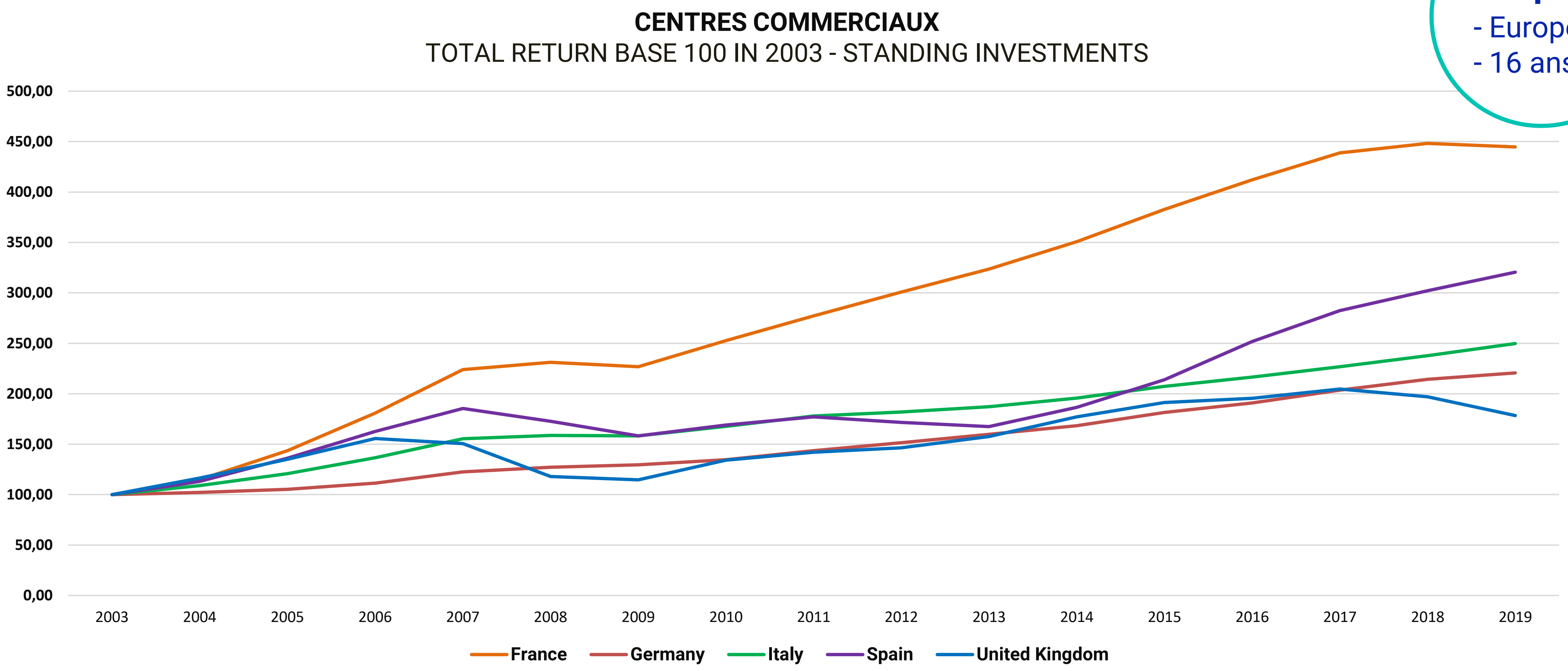


MSCI

Source : MSCI

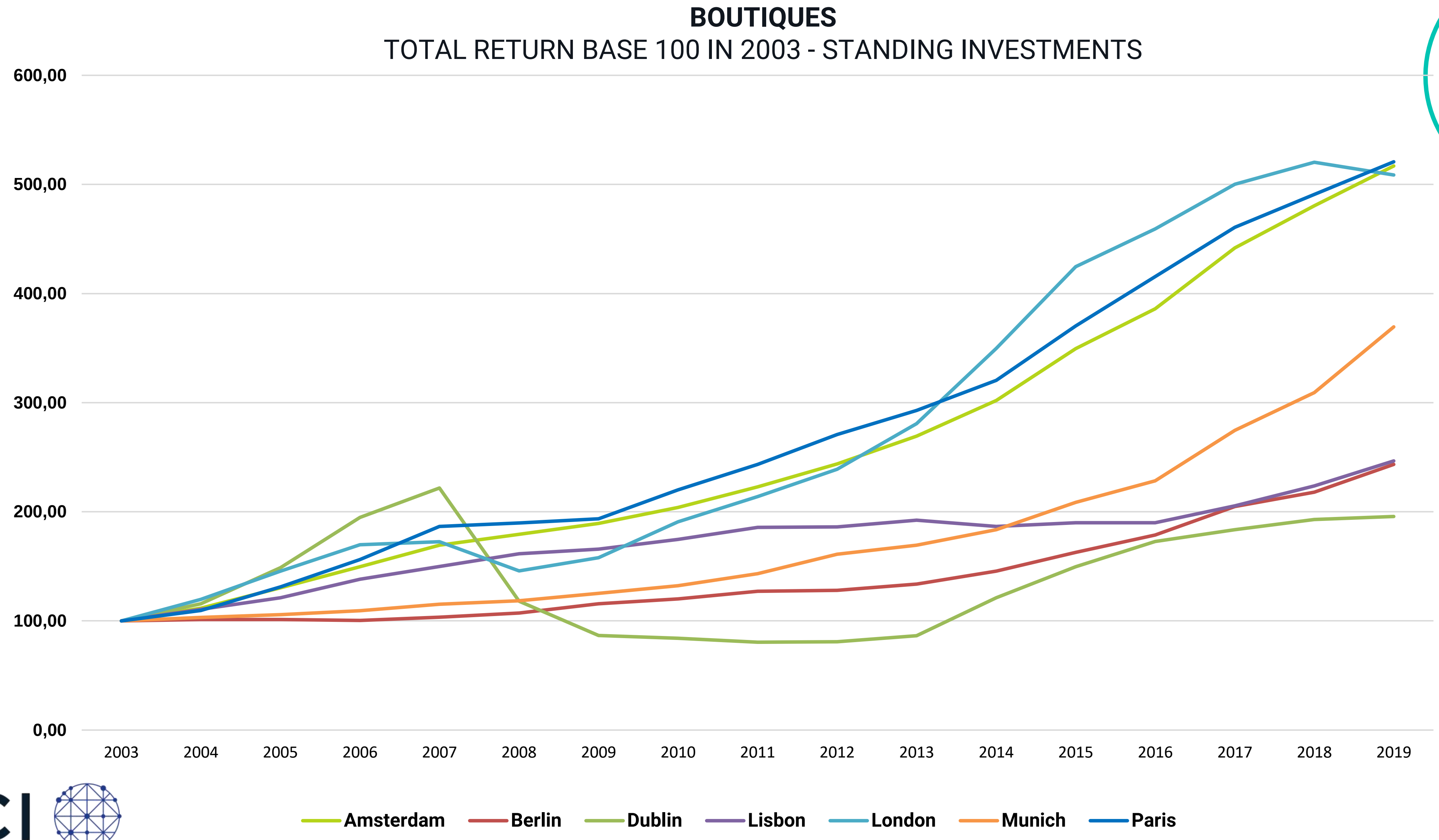
Performances des centres commerciaux en Europe

Scope
- Europe
- 16 ans



MSCI

Performances des boutiques par ville européenne



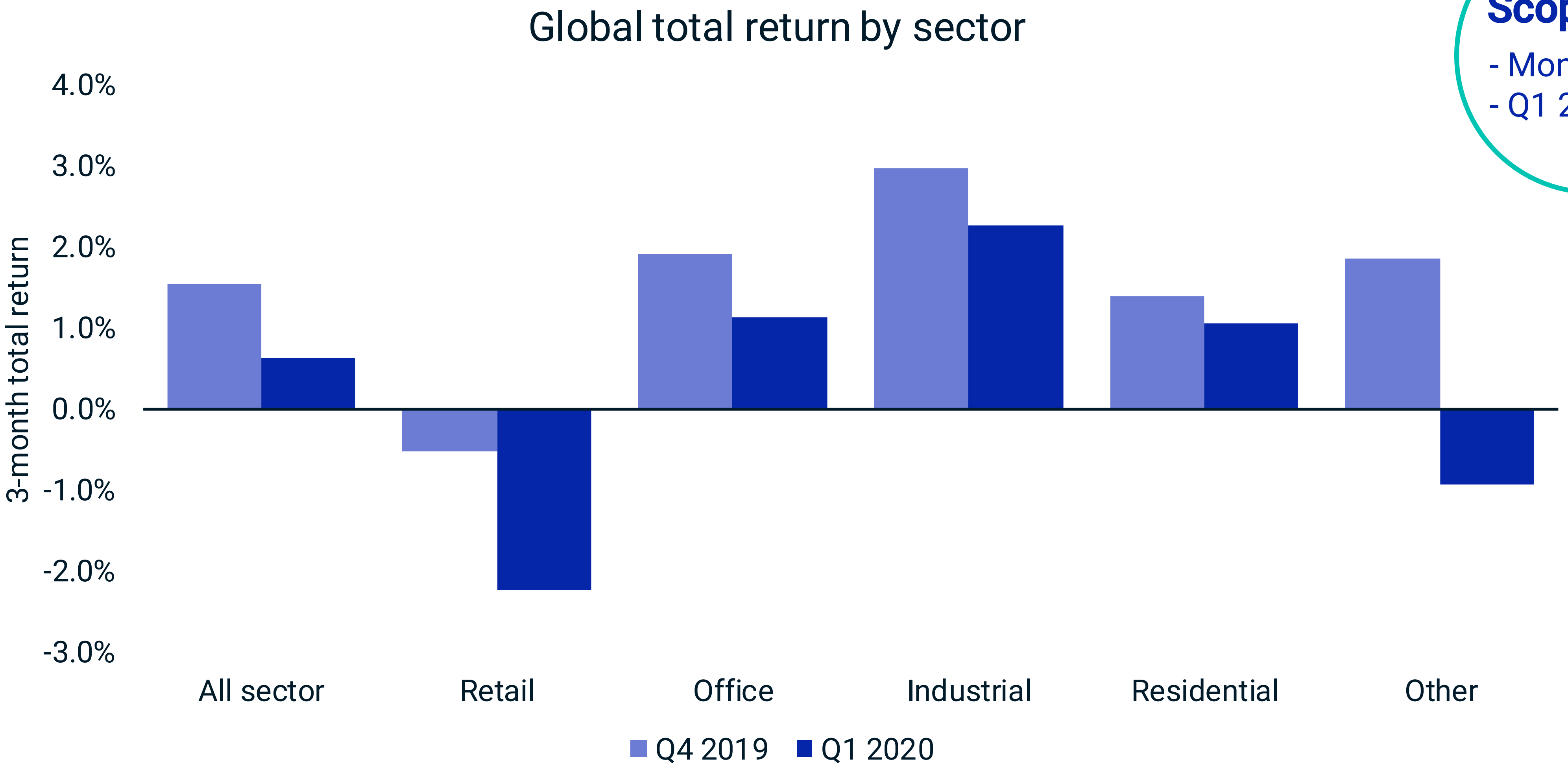
Scope
- Europe
- 16 ans

Résultats Q1 2020 Monde et UK

Juin 2020

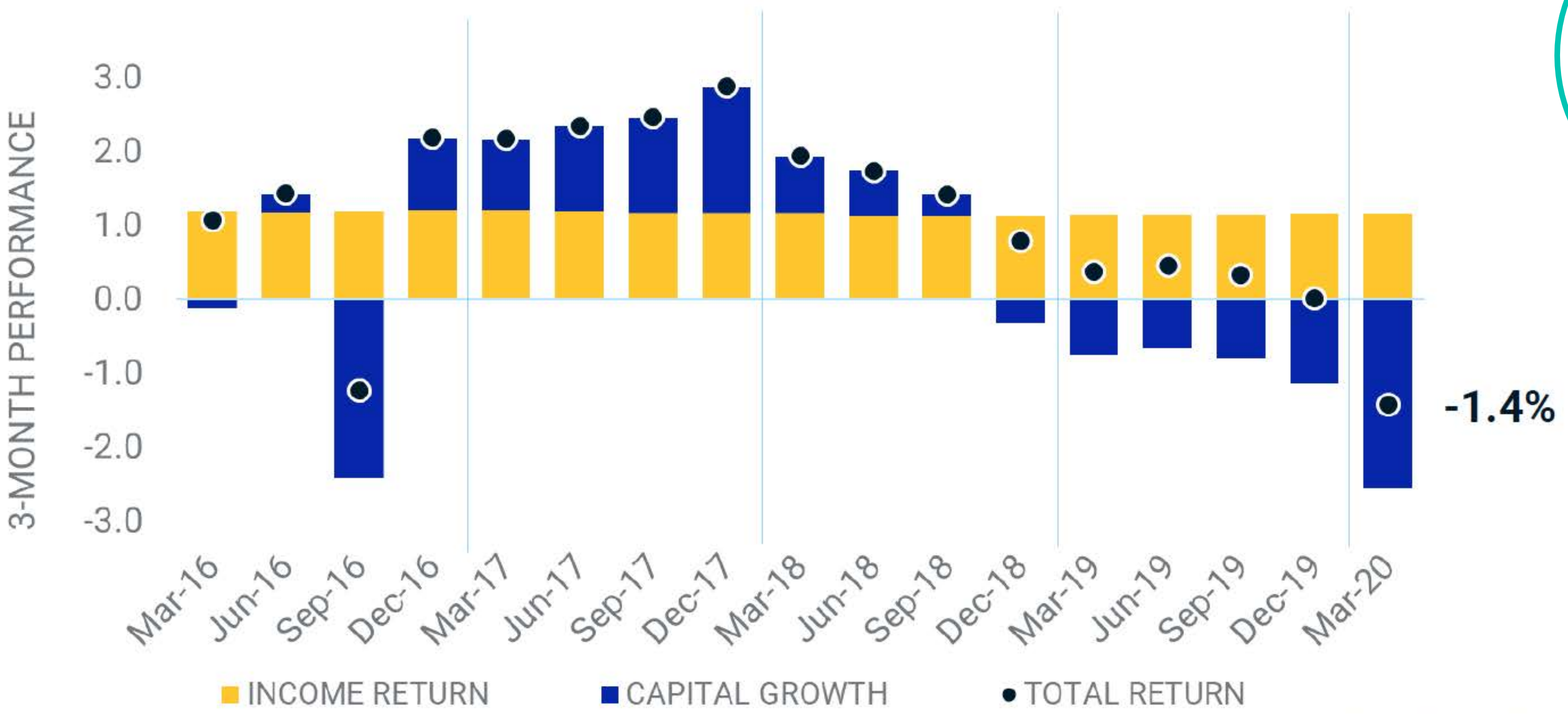
Monde : des impacts inégaux à travers les classes d'actif, le commerce est le plus touché

Scope
- Monde
- Q1 2020



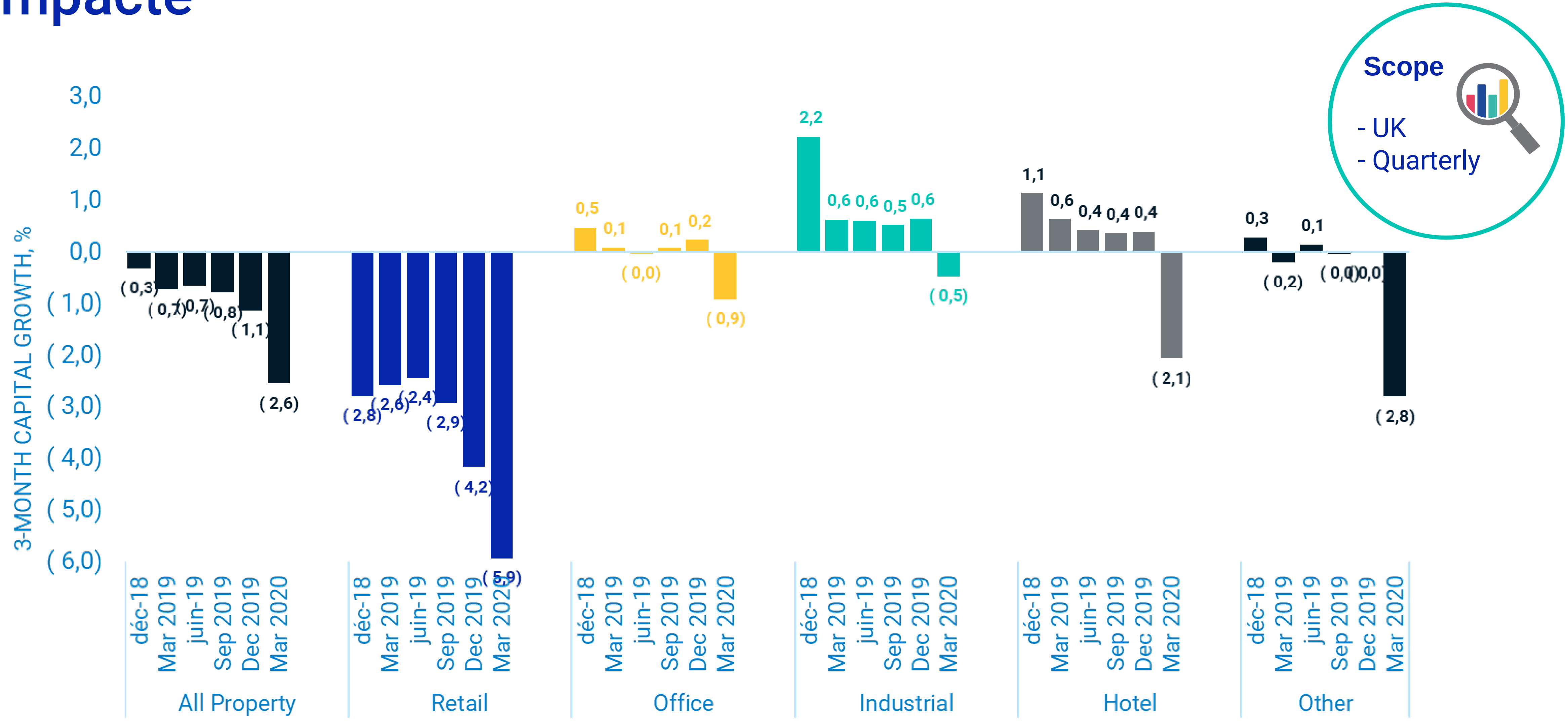
Source: MSCI Global Quarterly Property Fund Index

UK : des performances encore plus négatives au 1T 2020



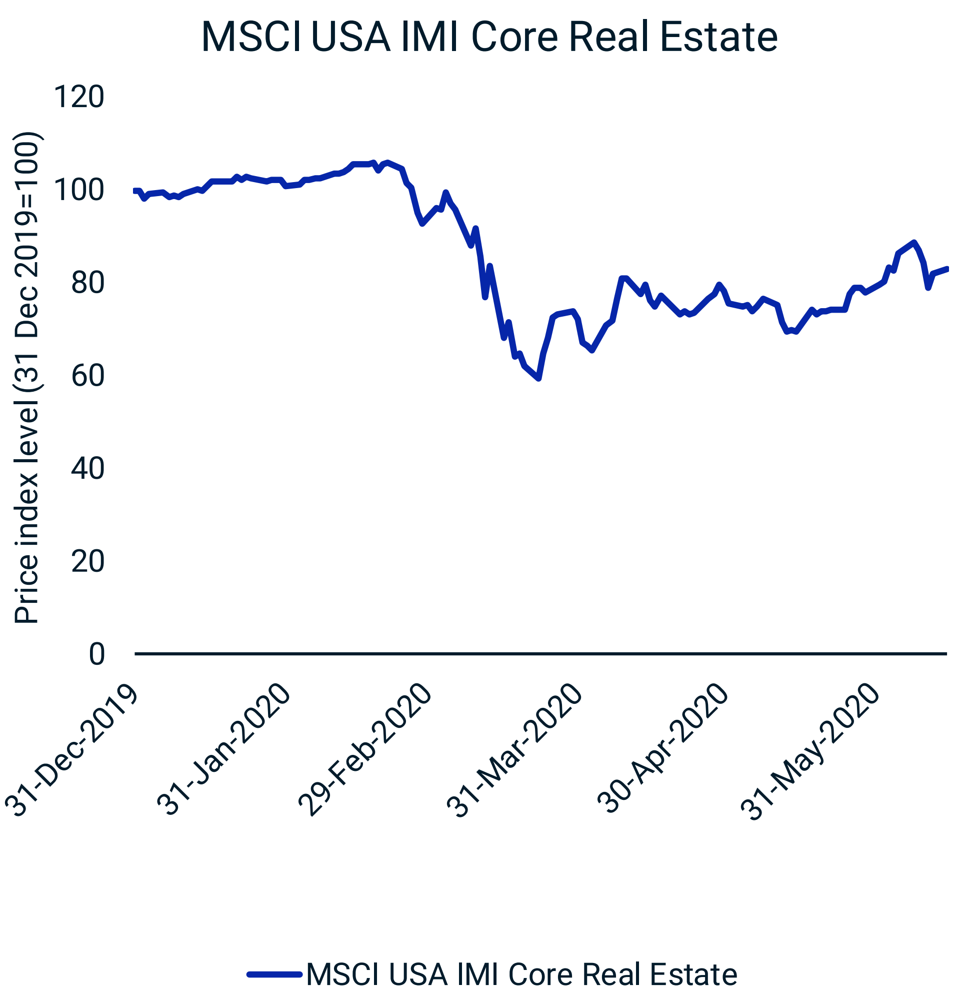
Source: MSCI Global Intel

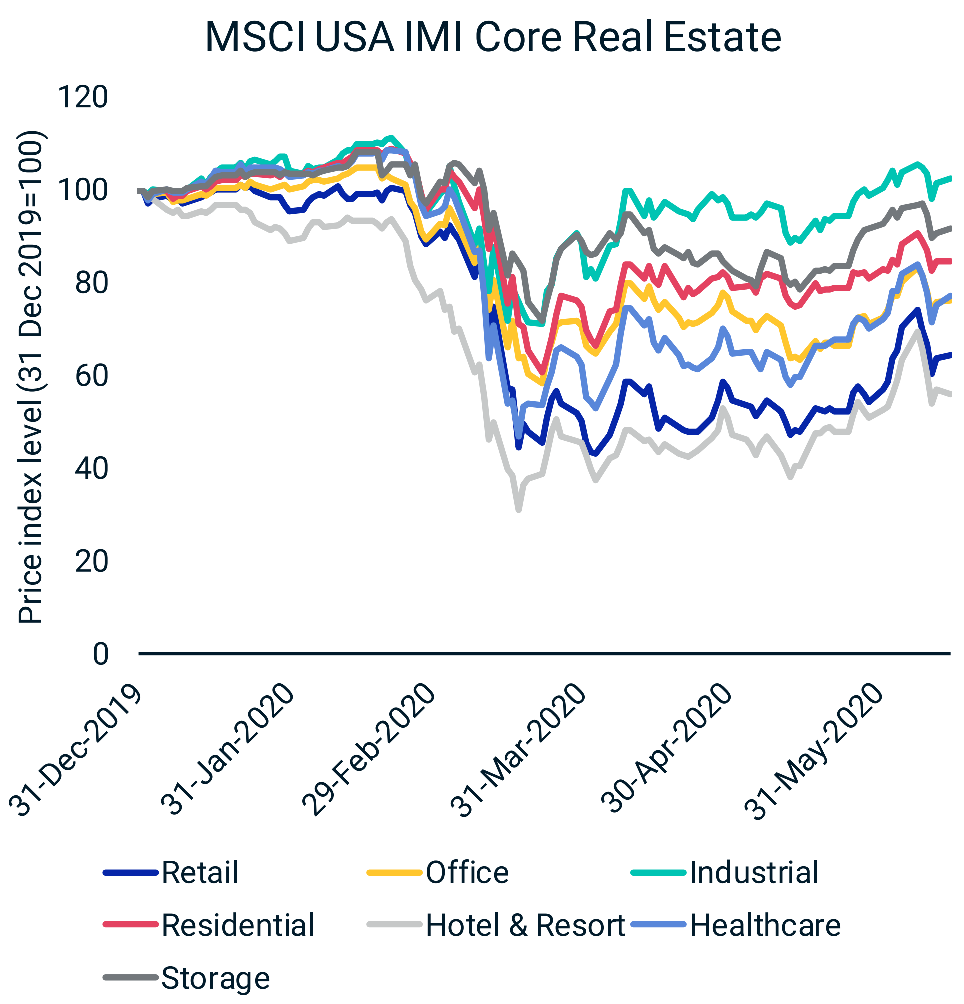
UK : tous les secteurs sont affectés, le retail est le plus impacté



MSCI

Une tendance également confirmée en immobilier coté





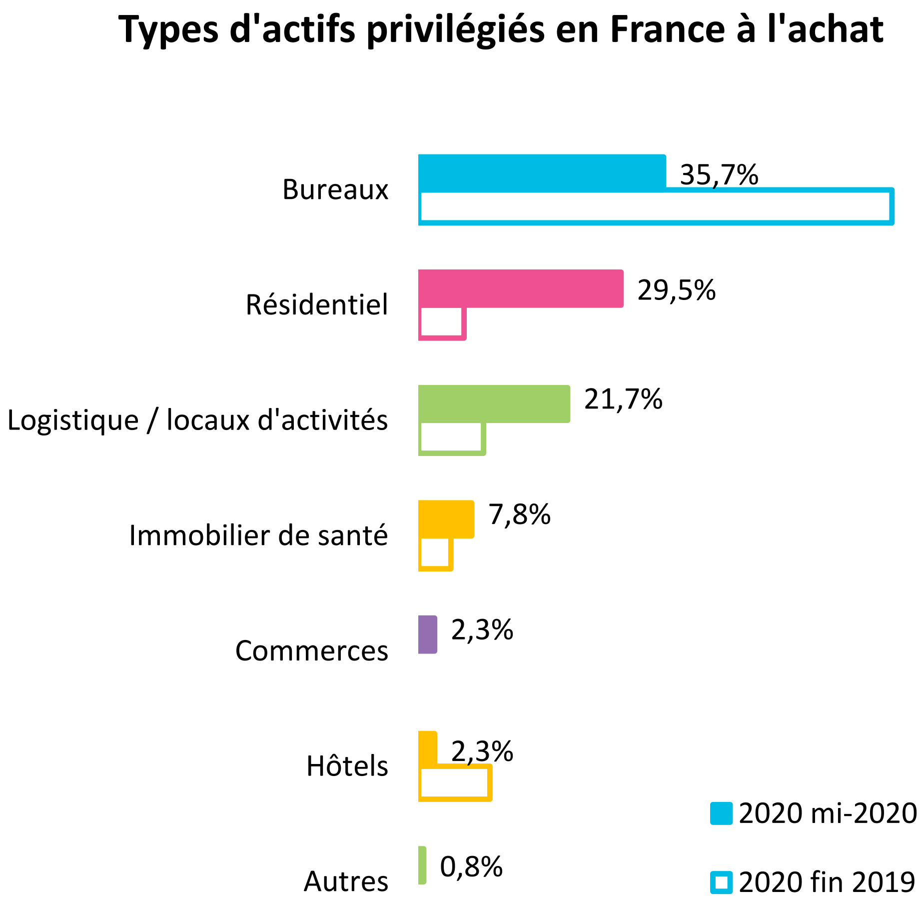
Source: MSCI USA IMI Core Real Estate Index

Perspectives

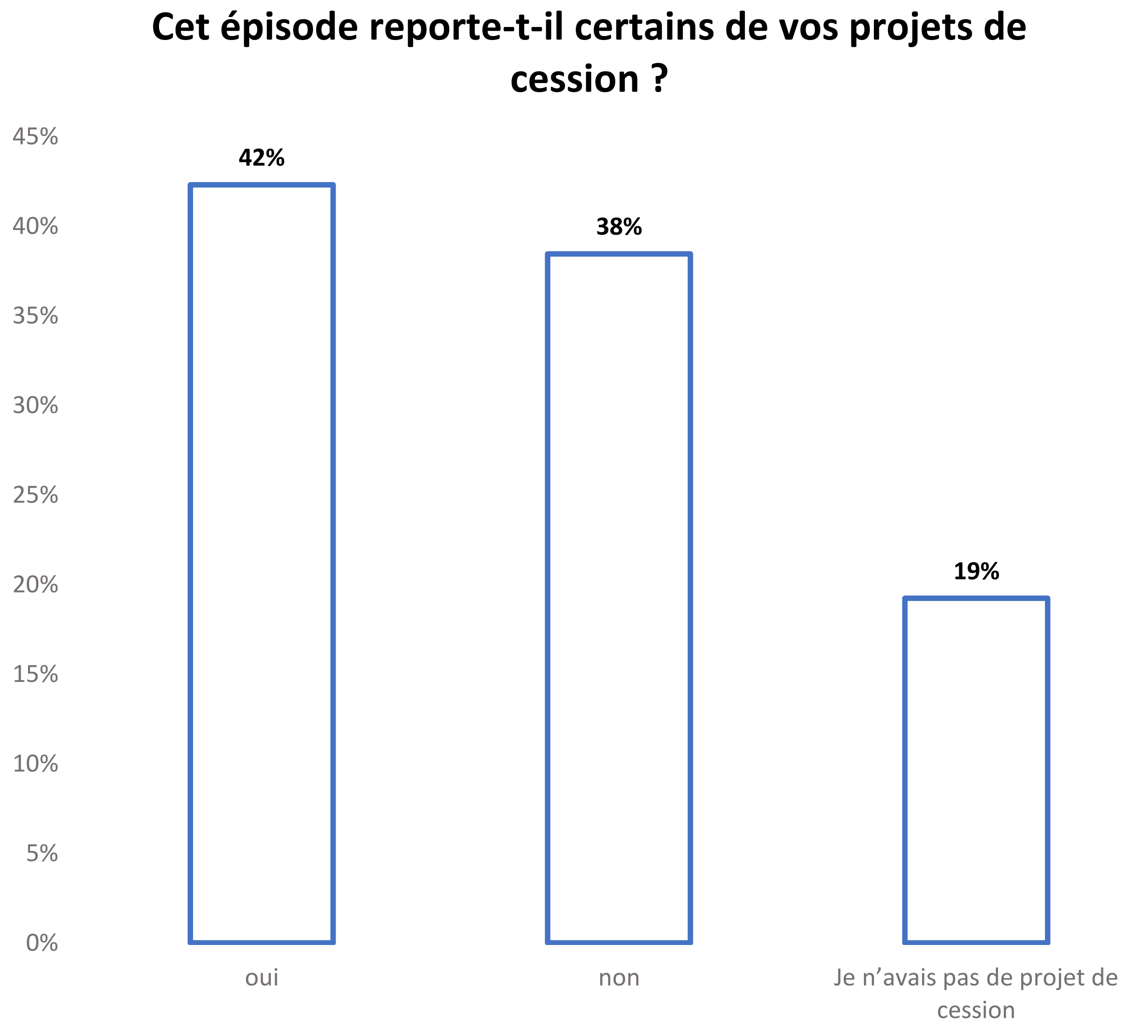
Extraits du 27ème Baromètre MSCI de l'investissement immobilier français

Juin 2020

Les impacts sur les acquisitions et cessions



Source : Baromètre MSCI

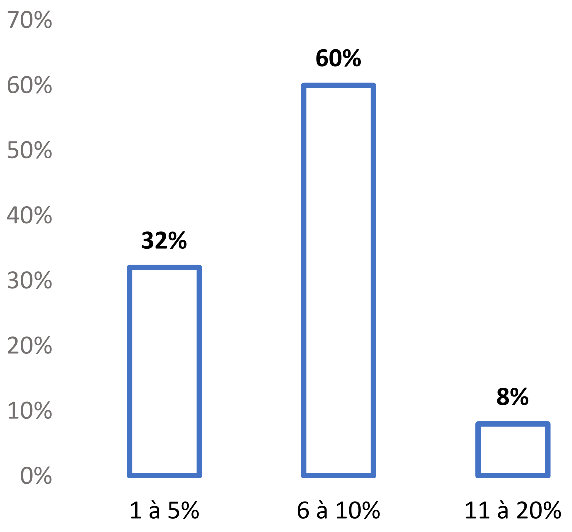


En association avec Crédit Foncier Immobilier

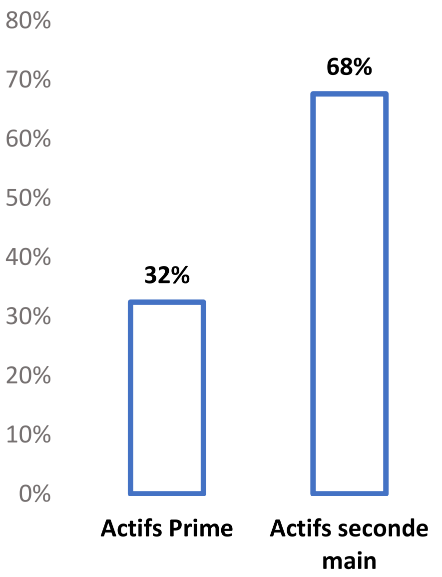
L’impact sur le prix des acquisitions

96% des panélistes anticipent une **renégociation des prix sur les acquisitions en cours**, à des niveaux contenus **à moins de 10%** pour 92% d’entre eux.
Les secteurs concernés sont majoritairement les hôtels, les commerces et les actifs de seconde main en bureaux hors Paris.

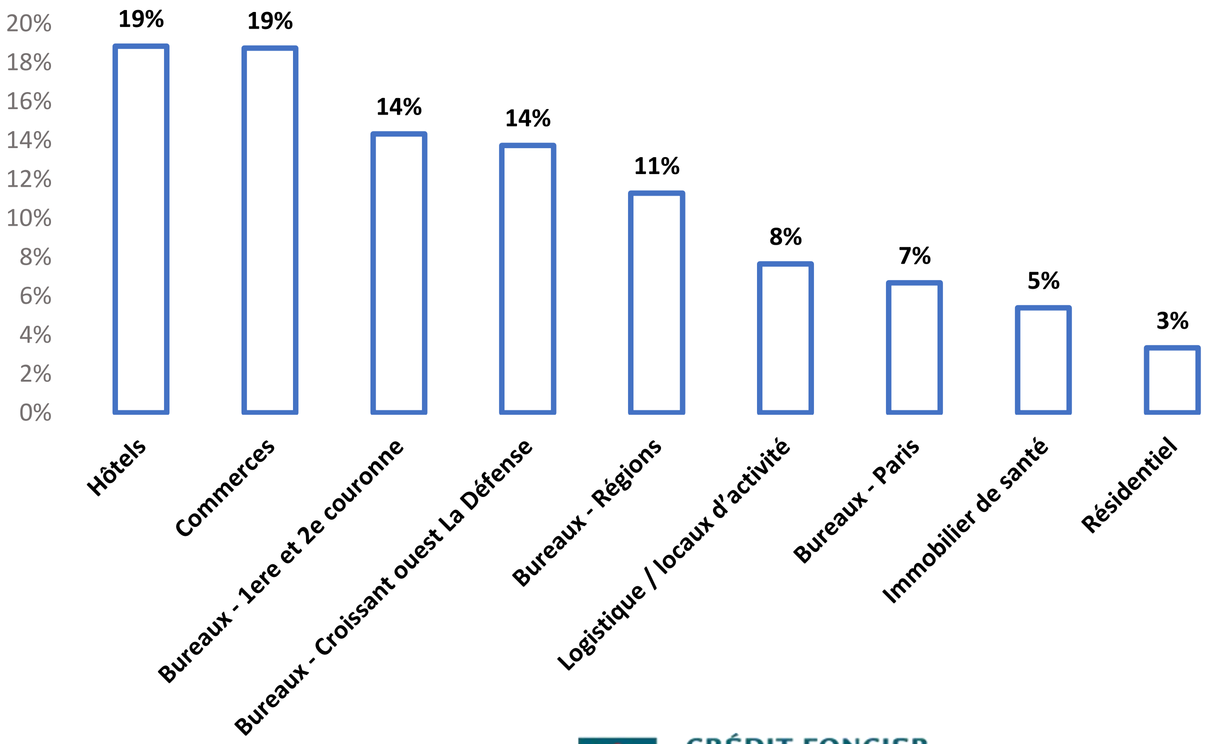
Niveaux de renégociations anticipés (En %)



Si oui, sur quelles catégories ?



Si renégociation, sur quels produits ?

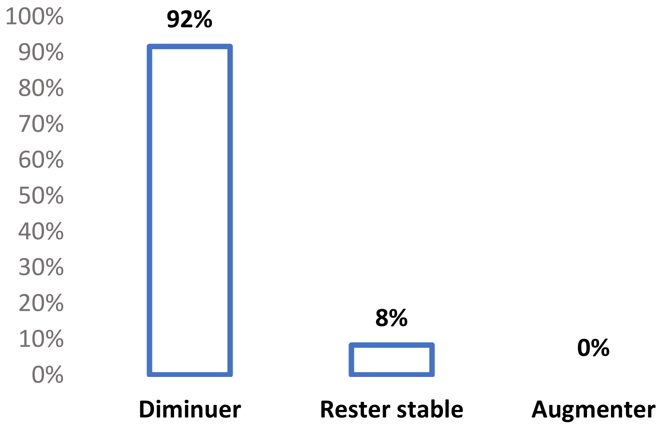


Source : Baromètre MSCI

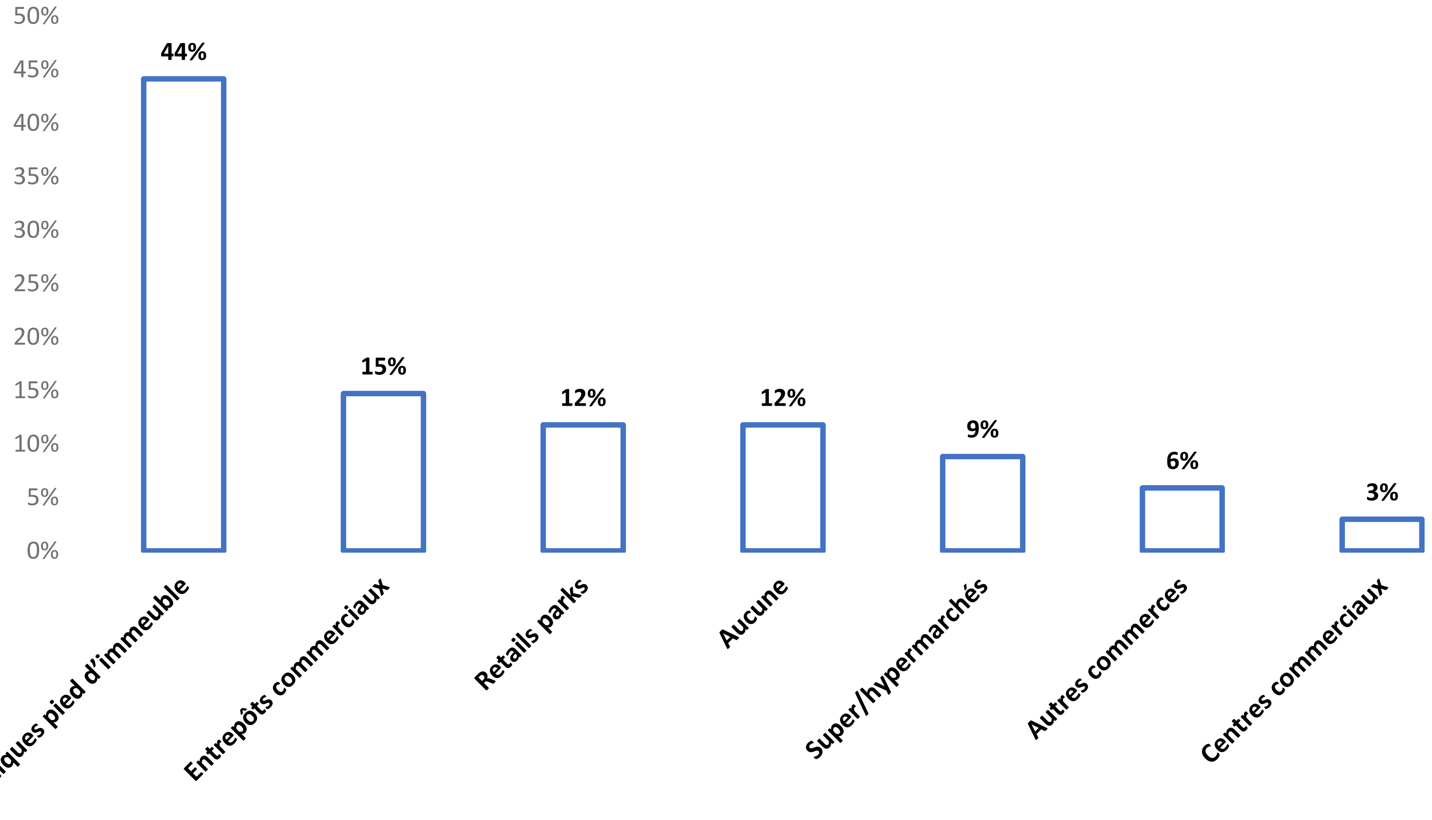
En association avec Crédit Foncier Immobilier

Perspectives d’investissement par typologie de commerces

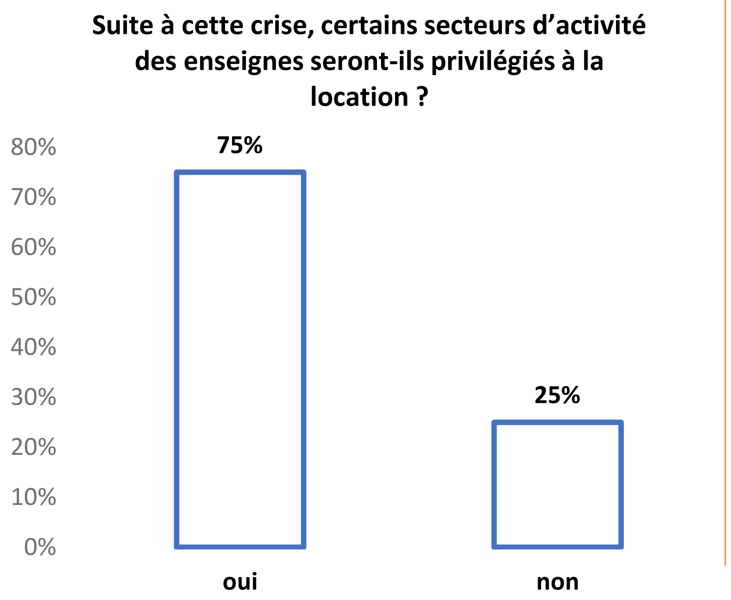
L’investissement en commerces à moyen terme va-t-il ?

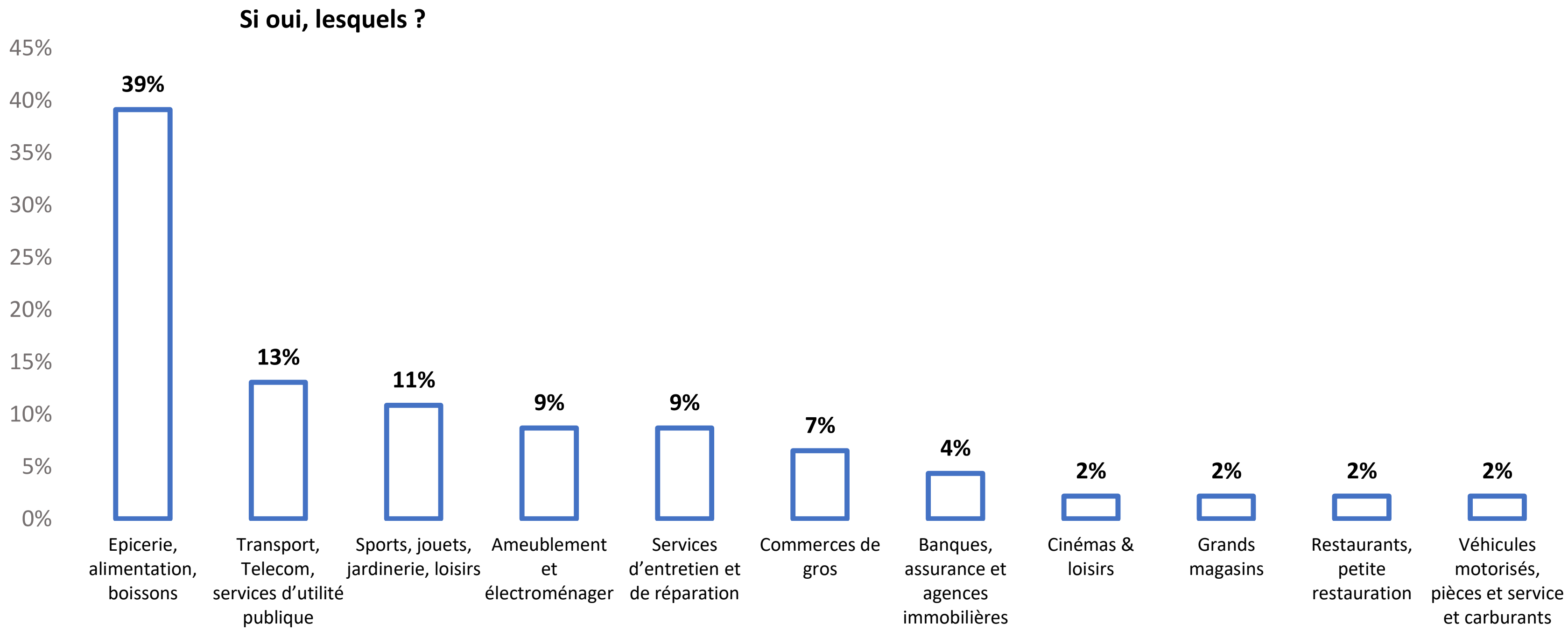


Quels seront les catégories de commerces privilégiées à l’achat ?



Les secteurs privilégiés à la location





Source : Baromètre MSCI

Qu'avons nous appris ?

- Les performances des commerces en France sont en baisse depuis 10 ans.
- Il n'y a plus d'effet de croissance des loyers de marché pour soutenir les performances de ce secteur.
- Les boutiques / commerces pieds d'immeubles apparaissent plus résilients que les autres typologie de commerces.
- Comparée aux autres pays Européens, sur 19 ans la France affiche un meilleur rendement global annualisé et une croissance des valeurs vénales plus élevée.
- Tendances récentes : les résultats Monde et UK : confirment que les performances du Commerce vont encore être impactées à la baisse. Comment cette tendance va-t-elle se refléter en France ?
- Perspectives / Baromètre : l'effet e-commerce pourrait bénéficier aux entrepôts, comment les commerces vont tirer leur épingle du jeu ? Les boutiques / pieds d'immeubles et l'alimentaire seraient les secteurs les plus attractifs en 2020.

Source : Baromètre MSCI

About MSCI

MSCI is a leading provider of critical decision support tools and services for the global investment community. With over 45 years of expertise in research, data and technology, we power better investment decisions by enabling clients to understand and analyze key drivers of risk and return and confidently build more effective portfolios. We create industry-leading research-enhanced solutions that clients use to gain insight into and improve transparency across the investment process. To learn more, please visit www.msci.com.

Contact us

AMERICAS		EUROPE, MIDDLE EAST & AFRICA		ASIA PACIFIC	
Americas	+1 888 588 4567 *	Cape Town	+ 27 21 673 0100	China North	10800 852 1032 *
Atlanta	+ 1 404 551 3212	Frankfurt	+ 49 69 133 859 00	China South	10800 152 1032 *
Boston	+ 1 617 532 0920	Geneva	+ 41 22 817 9777	Hong Kong	+ 852 2844 9333
Chicago	+ 1 312 675 0545	London	+ 44 20 7618 2222	Mumbai	+ 91 22 6784 9160
Monterrey	+ 52 81 1253 4020	Milan	+ 39 02 5849 0415	Seoul	00798 8521 3392 *
New York	+ 1 212 804 3901	Paris	0800 91 59 17 *	Singapore	800 852 3749 *
San Francisco	+ 1 415 836 8800			Sydney	+ 61 2 9033 9333
São Paulo	+ 55 11 3706 1360			Taipei	008 0112 7513 *
Toronto	+ 1 416 628 1007			Thailand	0018 0015 6207 7181 *
				Tokyo	+81 3 5290 1555

* = toll free

msci.com
clientservice@msci.com

The process for submitting a formal index complaint can be found on the index regulation page of MSCI's website at: https://www.msci.com/index-regulation.

Notice & disclaimer

Le “Retail Apocalypse” ?
Pas encore…

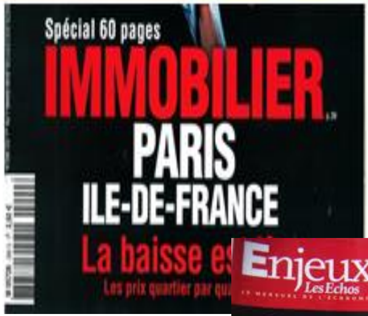
Jean Marc PETER

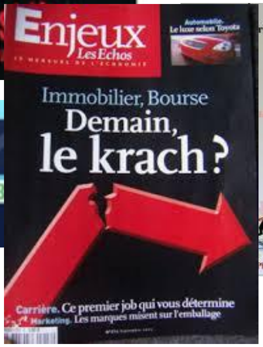
Le « Retail Apocalypse » ?

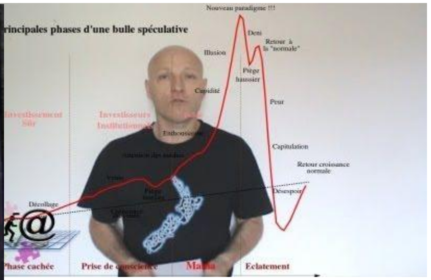
Pas encore…

Krach immobilier : fantasme ou réalité ?

Attention aux grands prédicateurs...







Un certain nombre de facteurs concourent à assoir l’attractivité du centre-ville comme outil commercial, malgré la crise et l’e-commerce

-1-

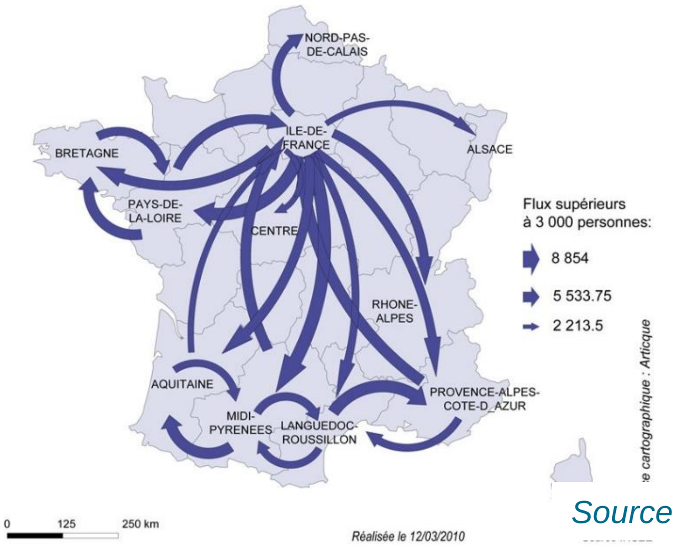
Démographie et vieillissement de la population

Démographie et vieillissement de la population

Nécessité de prendre en compte des facteurs structurels dopants :

1) Démographie et migrations résidentielles inter-régionales

PRINCIPAUX FLUX DE MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES
INTER-RÉGIONAUX EN FRANCE



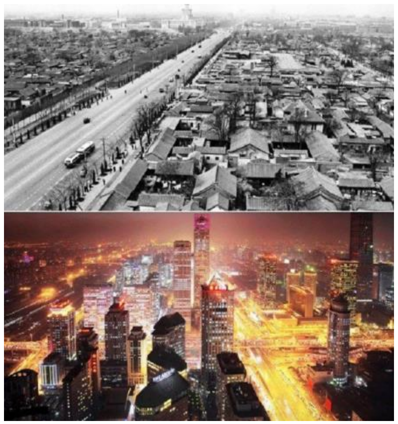
Source : Insee

« *YES WE CANNES* »

La Métropolisation :

les métropoles augmentent sans cesse leur population, leur pouvoir politique, et économique

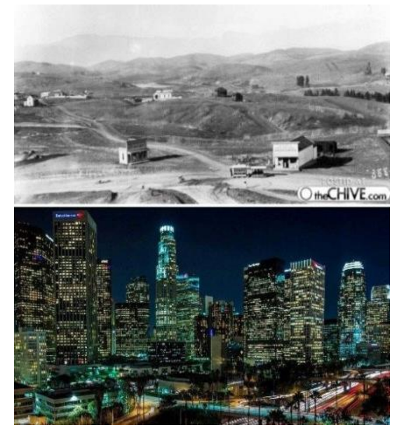
Pékin : 1950 - 2015



Dubaï : 1980 - 2015

Kuala Lumpur : 1970 - 2015

Los Angeles: 1878 - 2017



Tokyo : 1920 - 2016

Fortaleza : 1970 - 2016

Chicago : 1909 - 2017

Paris : 1960 - 2017

-2-

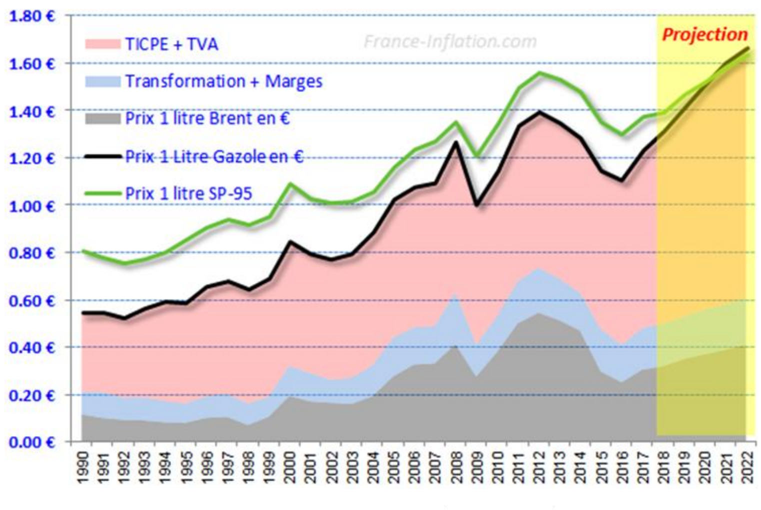
Le tourisme

-3-

Le renchérissement du coût du transport, la conscience écologique

Nécessité de prendre en compte des facteurs structurels dopants :

3) Le renchérissement du coût du transport, la conscience écologique



Source : France Inflation, juin 2018

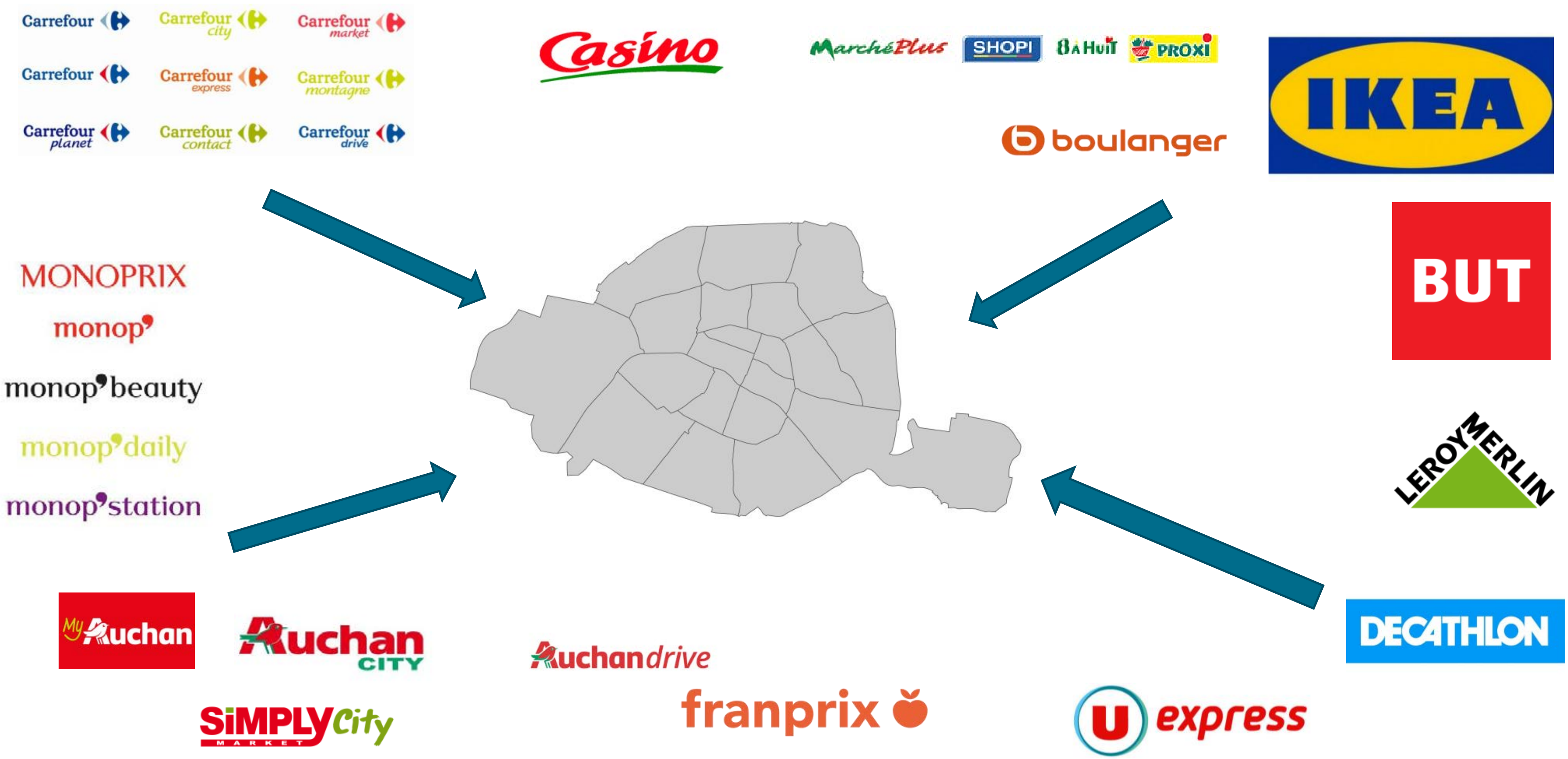
L'augmentation régulière du coût du transport tend à restreindre progressivement les déplacements en vue d'accomplir des actes d'achat

-4-

Grande distribution :

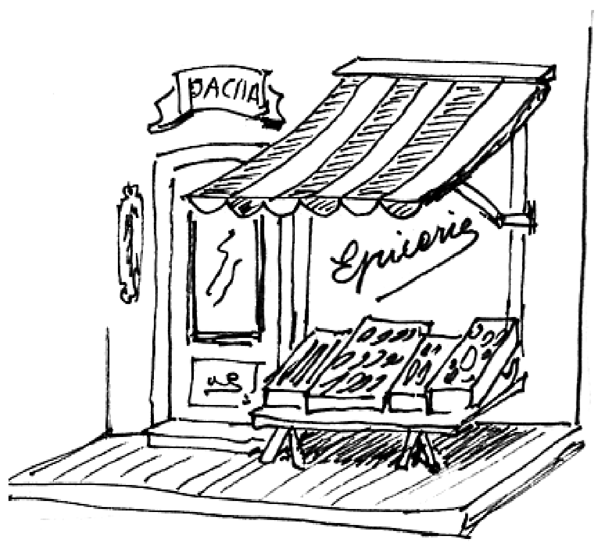
« La guerre des emplacements aura bien lieu »

La guerre acharnée des distributeurs historiquement implantés en périphérie pour s’établir en centre ville



-5-

Le maintien, et l'émergence d'une offre de biens et de services non « délocalisables »



Le maintien, et l'émergence d'une offre de biens et de services non « délocalisables »

Les classiques :

- Coiffeur, Boulangerie, Boucherie, Fleuriste, Pressing, Cordonniers, Presse, Tabac, Jeux…

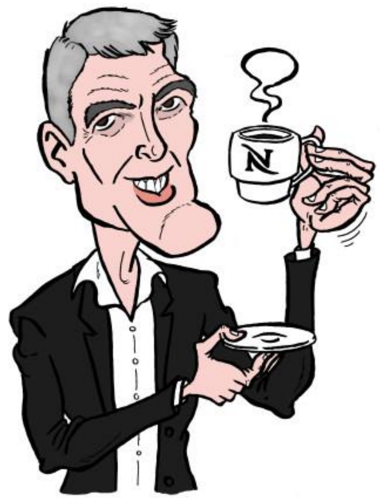
Soin du corps :

- Instituts de beauté, centres de remise en forme : segmentation en terme de prix et de concept

Le maintien, et l'émergence d'une offre de biens et de services non « délocalisables »

-6-

Créativité et dynamisme du commerce



Créativité et dynamisme du commerce

Créativité dans les « concepts » :

Nous constatons régulièrement l'arrivée de nouveaux concepts/enseignes que personne n'avait imaginé.

- Apple stores
- Numéricable
- Cigarette électronique
- Nespresso
- Cultura
- Agences SNCF
- M&Ms
- Wonder Box
- Farrow & Ball …

Il y en aura vraisemblablement beaucoup d'autres dans les années à venir…

Créativité et dynamisme du commerce

Créativité dans les « formats » :

Nous constatons régulièrement l'arrivée de nouveaux concepts/enseignes que personne n'avait imaginé.

Des pop-up stores de marque

- La marque Birchbox installe une boutique éphémère à Paris pour les fêtes,
- Isabel Marrant s'installe à la Galerie de Valois à Paris dans un magasin éphémère qui présente ses collections printemps 2015
- La crémerie accueille Acer
- Chantal Thomass, en collaboration avec Tati, s'invite dans un espace de la gare St-Lazare.

ISABEL MARANT

Chantal Thomass PARIS

acer®

Créativité et dynamisme du commerce

Créativité dans les « formats » :

Nous constatons régulièrement l'arrivée de nouveaux concepts/enseignes que personne n'avait imaginé.

La boutique « éphémère » autour d'un produit.

- MAGNUM,
- NIKE,
- SCHWEPPES,
- CONVERSE,
- ADOPTE UN MEC,
- KRONEMBOURG,….


PRADA, Paris Place Beauvau

MAGNUM, Paris (le marais)

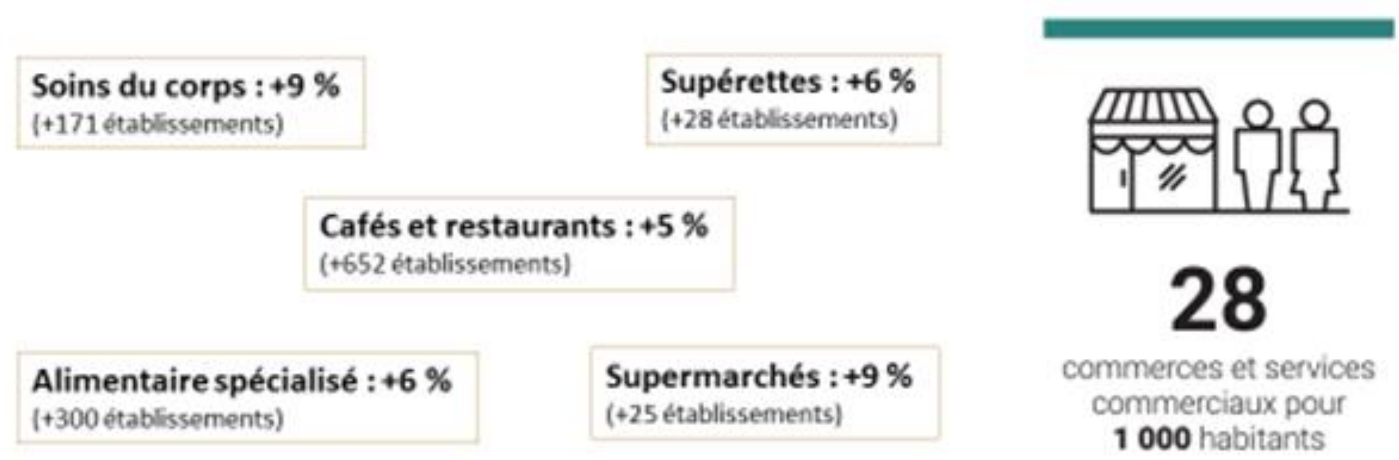
NIKE, Paris (Yatch de Paris sur la seine)

Adopte un mec, Paris (rue des halles)

Créativité et dynamisme du commerce

Les principales évolutions du commerce à Paris depuis 2014 :

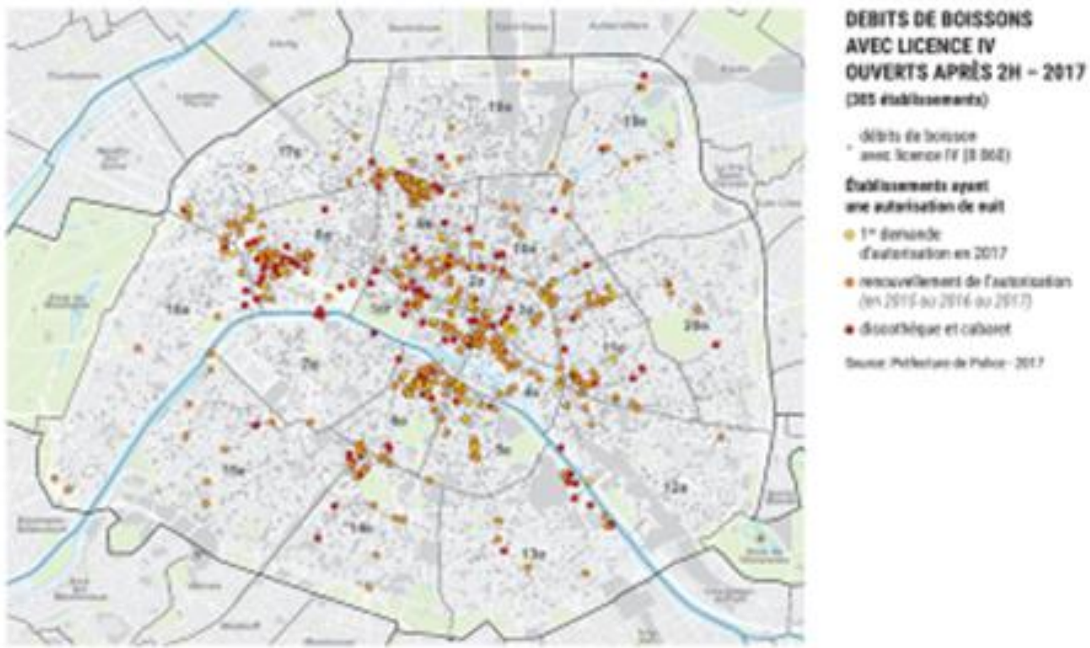
Une densité commerciale inégalée !



Créativité et dynamisme du commerce

Le retour en force des Bars, Restaurants ou Discothèques

8 800 bars, restaurants ou discothèques disposant d’une licence IV.



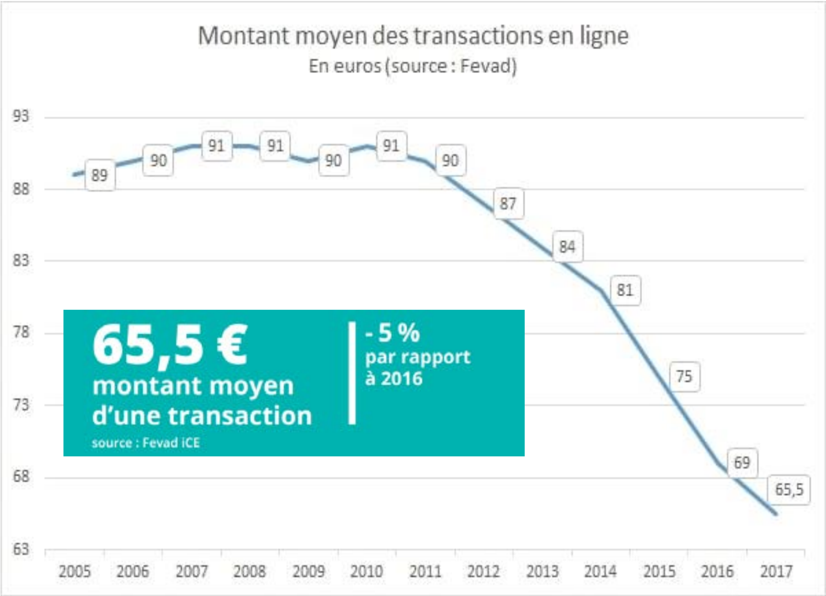
-7-

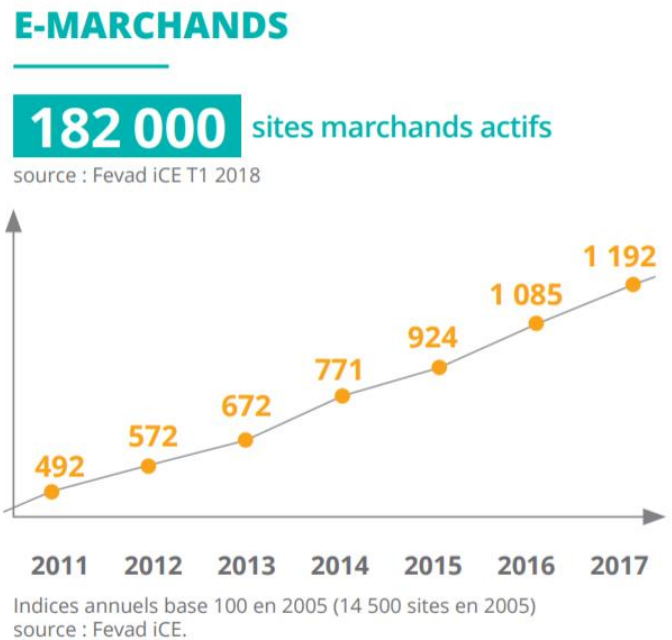
Le e-commerce

Le e-commerce

Baisse du montant du panier moyen :

Cause : La démultiplication des acteurs de la vente en ligne !





Le e-commerce

Qui sont les champions du e-commerce ?

…le plus souvent ce sont des acteurs du commerce physique.

■ TOP 15 DES SITES ET APPLICATIONS DE E-COMMERCE

Rang	Marques	Visiteurs uniques moyens par mois	Couverture France mensuelle (en % de la pop. Française)	Visiteurs uniques moyens par jour
1	Amazon *	32 566 000	52,0%	6 141 000
2	Cdiscount *	20 965 000	33,5%	2 317 000
3	Fnac *	16 568 000	26,4%	1 313 000
4	E.Leclerc *	13 156 000	21,0%	1 529 000
5	Booking.com	13 109 000	20,9%	1 190 000
6	Carrefour *	12 987 000	20,7%	1 591 000
7	Veepee *	12 658 000	20,2%	2 767 000
8	Vinted *	12 496 000	19,9%	3 395 000
9	Wish	12 327 000	19,7%	2 388 000
10	OUI.sncf *	11 319 000	18,1%	1 237 000
11	eBay *	10 729 000	17,1%	1 234 000
12	Leroy Merlin *	10 666 000	17,0%	802 000
13	Groupon *	9 631 000	15,4%	1 294 000
14	Rakuten (B)*	9 400 000	15,0%	926 000
15	Airbnb	9 088 000	14,5%	1 030 000

*Sites adhérents à la FEVAD

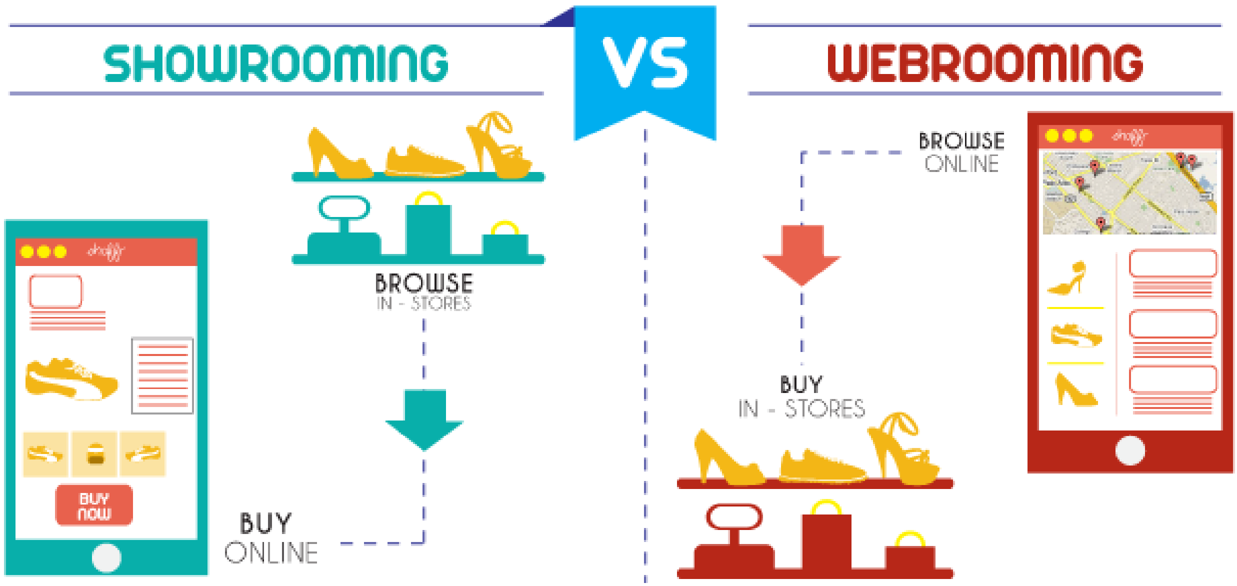
Médiamétrie et Médiamétrie//NetRatings - Audience Internet Global - Catégorie créée spécialement pour la Fevad - Moyenne T1 2020 - France
Base : 2 ans et plus - Copyright Médiamétrie//NetRatings - Tous droits réservés

Source : Mediametrie Netrating - 1T2020

Le e-commerce

Pas de révolutions….mais juste une évolution !

« Web rooming » contre « Show rooming »



Demain vers un magasin connecté ?

Le commerce physique va se service du e-commerce pour s’adapter !

Facebook

Ventes Privées

Géolocalisation

DATA

Puces RFID

Mobile

Flash Code

Commerces :
La fin d'un modèle ?

Maryline MESIANO

IEIF WEBINAR JULY 9TH 2020

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

WHO WE ARE

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Our Group

We own, develop and operate **shopping centres and airport retail operations across Europe and the United States**

We generate value through **operational excellence** and our ideal position as a **unique platform** for local and international retailers and brand ventures

We build, operate and maintain **state-of-the-art office buildings and convention & exhibition centres** in the Paris region

89
SHOPPING CENTRES

55
FLAGSHIPS

2
CONTINENTS

12
COUNTRIES

STATE-OF-THE-ART OFFICE BUILDINGS

5
AIRPORT RETAIL OPERATIONS

1.2Bn
ANNUAL VISITS

MAJOR CONVENTION & EXHIBITION CENTRES IN THE PARIS REGION

Highlights

€65.3Bn
TOTAL PROPORTIONAL PORTFOLIO VALUE

86% RETAIL

6% OFFICES & OTHERS

5% CONVENTION & EXHIBITION VENUES

3% SERVICES

Note: Figures as at December 31, 2019

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Our presence

Located in the **most desirable catchment areas** in Europe and the United States

● Currently ● Coming soon

SEATTLE
- Westfield Southcenter

SAN FRANCISCO AREA
- Westfield Galleria at Roseville
- Westfield Oakridge
- Westfield San Francisco Centre
- Westfield Valley Fair
- San Francisco Centre Offices

CHICAGO
- Westfield Old Orchard
- Chicago O'Hare International

CONNECTICUT
- Westfield Trumbull

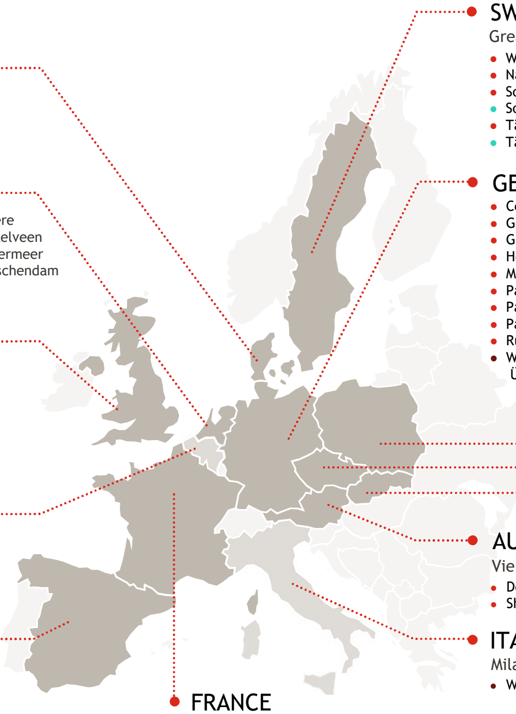
NEW YORK AREA
- Westfield Garden State Plaza
- Westfield South Shore
- Westfield World Trade Center
- JFK International

WASHINGTON D.C. AREA
- Westfield Annapolis
- Westfield Montgomery
- Westfield Wheaton
- Wheaton Offices

LOS ANGELES AREA
- Westfield Century City
- Westfield Culver City
- Westfield Fashion Square
- Westfield Palm Desert
- Westfield Santa Anita
- Westfield Topanga & The Village
- Westfield Valencia
- Los Angeles International

SAN DIEGO AREA
- Westfield Mission Valley
- Westfield North County
- Westfield Plaza Bonita
- Westfield UTC
- Palisade at Westfield UTC

FLORIDA
- Westfield Brandon
- Westfield Broward
- Westfield Citrus Park
- Westfield Countryside
- Miami International
- Orlando International



DENMARK
Copenhagen
- Fisketorvet

THE NETHERLANDS
- Citymall Almere -Almere
- Stadshart Amstelveen -Amstelveen
- Stadshart Zoetermeer -Zoetermeer
- Westfield Mall of the Netherlands -Leidschendam

UNITED KINGDOM
London
- Westfield Stratford City
- Cherry Park
- Westfield London
- Croydon

BELGIUM
Brussels
- Mall of Europe

SPAIN
- Benidorm -Benidorm
- Bonaire -Valencia
- Equinoccio -Madrid
- Garbera -San Sebastián
- Glòries -Barcelona
- La Maquinista -Barcelona
- La Vaguada -Madrid
- La Vaguada Offices -Madrid
- Parquesur -Madrid
- Splau -Barcelona

SWEDEN
Greater Stockholm
- Westfield Mall of Scandinavia
- Nacka Forum
- Solna Centrum
- Solna Centrum Offices and residential
- Täby Centrum
- Täby Centrum

GERMANY
- CentrO -Oberhausen
- Gera Arcaden -Gera
- Gropius Passagen -Berlin
- Höfe am Brühl -Leipzig
- Minto -Mönchengladbach
- Palais Vest -Recklinghausen
- Pasing Arcaden -Munich
- Paunsdorf Center -Leipzig
- Ruhr Park -Bochum
- Westfield Hamburg-Überseequartier -Hamburg

POLAND
Warsaw
- Westfield Arkadia
- Centrum Ursynów
- Galeria Mokotów
- Galeria Wileńska
- Zlote Tarasy

Wroclaw
- Wroclavia

CZECH REPUBLIC
Prague
- Westfield Chodov
- Centrum Černý Most
- Metropole Zličín

AUSTRIA
Vienna
- Donau Zentrum
- Shopping City Süd

SLOVAKIA
Bratislava
- Aupark

ITALY
Milan
- Westfield Milano

FRANCE
- Westfield Carré Sénart -Greater Paris
- Westfield Euralille -Lille
- Westfield Forum des Halles -Paris
- Westfield Les 4 Temps -Greater Paris
- Westfield Parly 2 -Greater Paris
- Westfield Rosny 2 -Greater Paris
- Westfield Vélizy 2 -Greater Paris
- Aéroville -Greater Paris
- Bobigny 2 -Greater Paris
- Carrousel du Louvre -Paris
- CNIT -Greater Paris
- Confluence -Lyon
- La Part-Dieu -Lyon
- La Valentine -Marseille
- Les Ateliers Gaîté -Paris
- L'Usine Mode et Maison -Greater Paris
- Polygone Riviera -Cagnes-Sur-Mer
- Rennes Alma -Rennes
- So Ouest -Greater Paris
- Toison d'Or -Dijon
- Ulis 2 -Greater Paris
- Villeneuve 2 -Villeneuve-d'Ascq

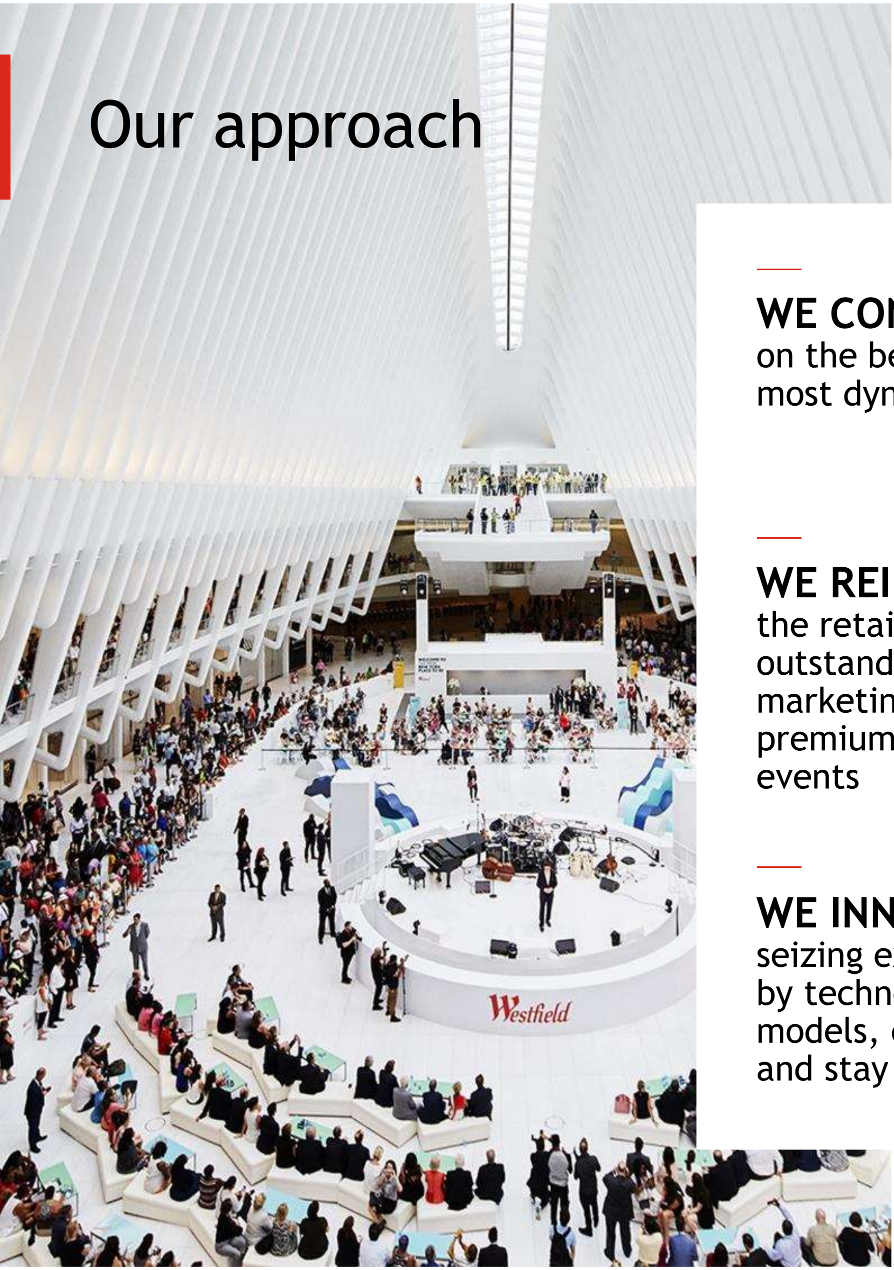
- 29 Rue du Port -Greater Paris
- 7, place du Chancelier Adenauer -Paris
- CNIT Offices & hotel -Greater Paris
- Immeuble V -Paris
- Le Sextant -Paris
- Les Villages de l'Arche -Greater Paris
- Shift -Greater Paris
- Sisters -Greater Paris
- Tour Rosny -Greater Paris
- Triangle -Paris
- Trinity -Greater Paris

- CNIT (C&E) -Greater Paris
- Espace Champerret -Paris
- Espace Grande Arche -Greater Paris
- Hôtel Salomon de Rothschild -Paris
- Les salles du Carrousel -Paris
- Palais des Congrès d'Issy - Greater Paris
- Palais des Congrès de Paris -Paris
- Paris Expo Porte de Versailles -Paris
- Paris Le Bourget -Greater Paris
- Paris Nord Villepinte -Greater Paris

● Retail ● Offices & Others ● Retail: Development projects ● Offices & Others: Development projects ● Convention & Exhibition ● Airports

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Our approach



WE CONCENTRATE
on the best assets in the world's most dynamic cities

› Physical retail has a **bright future**. We invest in it by **continually improving** our portfolio through our asset **rotation strategy, disciplined asset management, and the build-out of our development pipeline.**

WE REINVENT
the retail experience through outstanding services, bold digital marketing, unique designs, premium retailers, and inspiring events

› We **anticipate trends** before anyone else to live up to customer expectations.

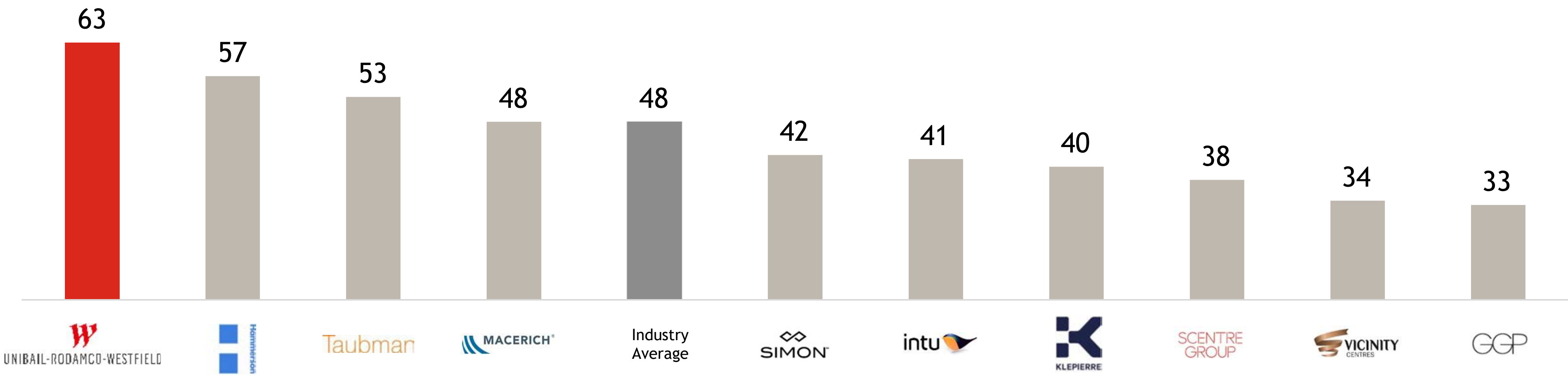
WE INNOVATE
seizing external opportunities brought by technology to explore new business models, create value, generate growth, and stay ahead of the curve

› We understand that **the best ideas** also come from **outside the Group**. Our open innovation platform allows us to connect with leading experts, build partnerships, and share our enthusiasm for new ideas and solutions.

Our catchment areas

We are positioned in the strongest catchment areas in the western world

Spending power[1]
($Bn, PPP[2])



Source: UBS Evidence Lab, 2017

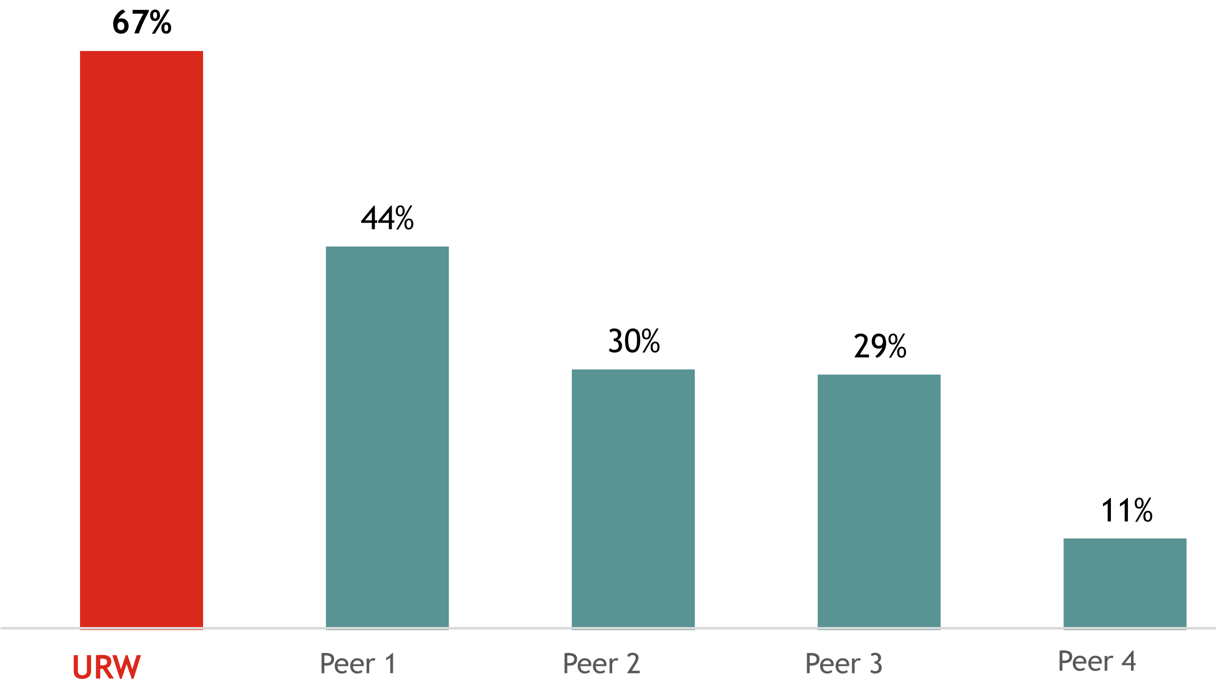
(1) Spending power within a 30-minute drive time catchment area defined by UBS Evidence Lab as population density x per capita income

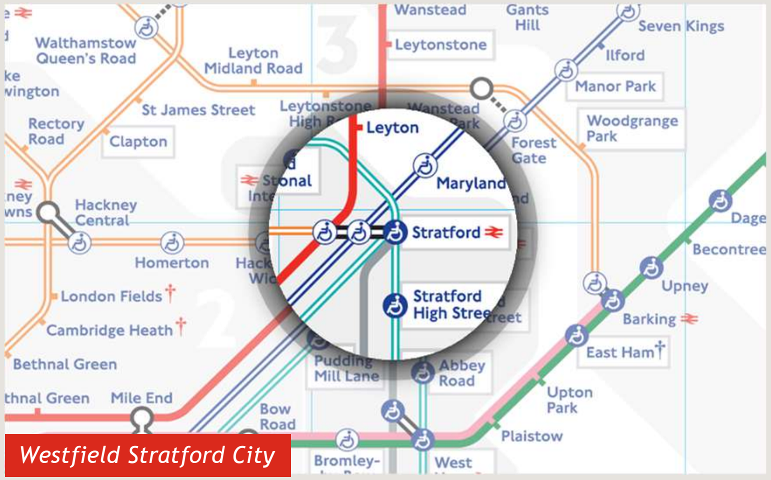
(2) Purchase Power Parity

Our shopping centres

Our shopping destinations are **well-connected locations** in the most dynamic cities

% of EU assets connected to Metro or Tram lines[1]





(1) Based on assets referenced in CACI Retail Markets 2019 ranking - Property portfolio as at 31/12/2018 - Peers include: Eurocommercial, Hammerson, Intu, Klepierre

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

OUR SIGNATURE STYLE

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Our signature features

OUR STYLE STANDS OUT

Iconic shopfronts

Exceptional design

Spectacular architecture

Exclusive events

Digital services

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Our signature experiences

WE CREATE MEMORABLE EXPERIENCES

The Dining Experience

The Wellness Experience

The Fashion Experience

The Family Experience

The Leisure Experience

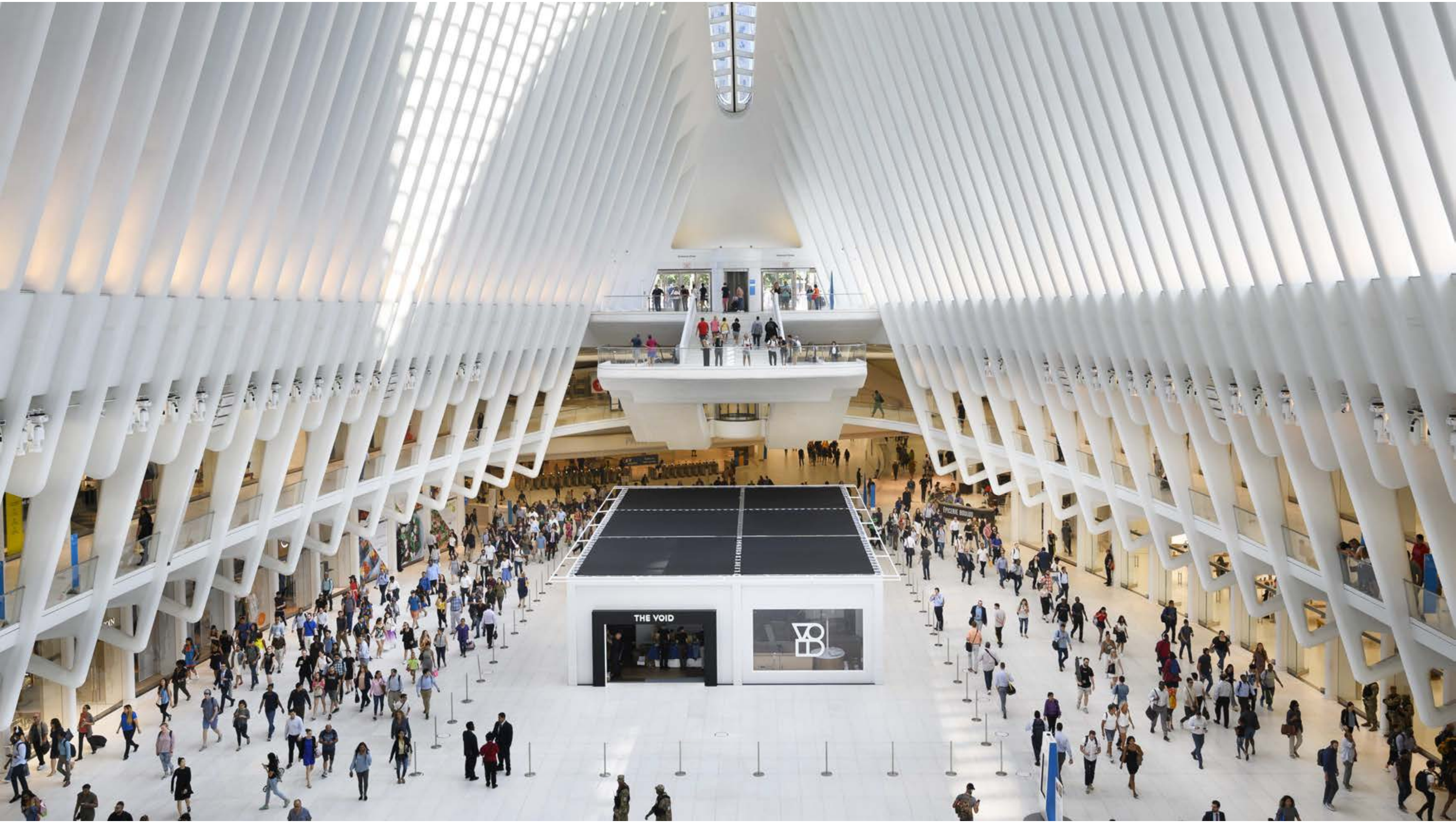
For more information: urw.com/destinations

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD


Westfield
EATALY
EATALY
Westfield
macy's
macy's

Westfield les 4 Temps


UGC CINÉ CITÉ
POKERIA
POKERIA
SES PORTES bientôt


THE VOID


Westfield
LONDON W12
COACH
COSMOPOLITAN
COSMOPOLITAN
DESTINATION
Esquire


COSMIC KIDS!
THE STUDIO
THE STUDIO


Westfield
VÉLIZY 2

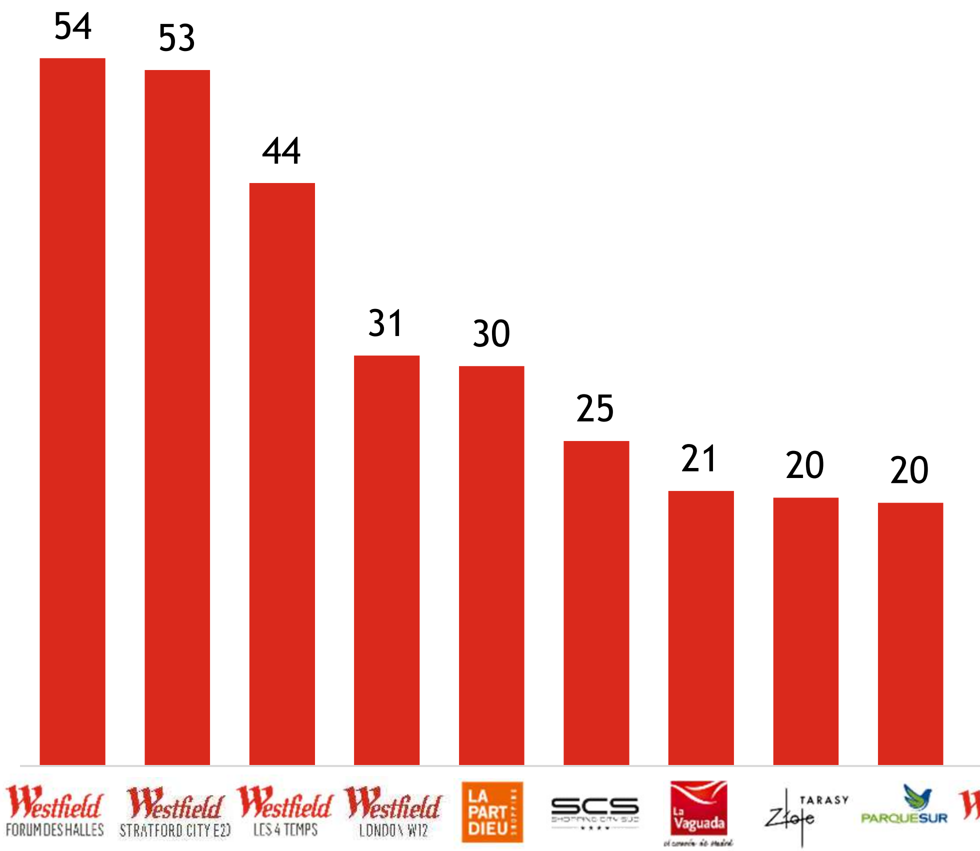
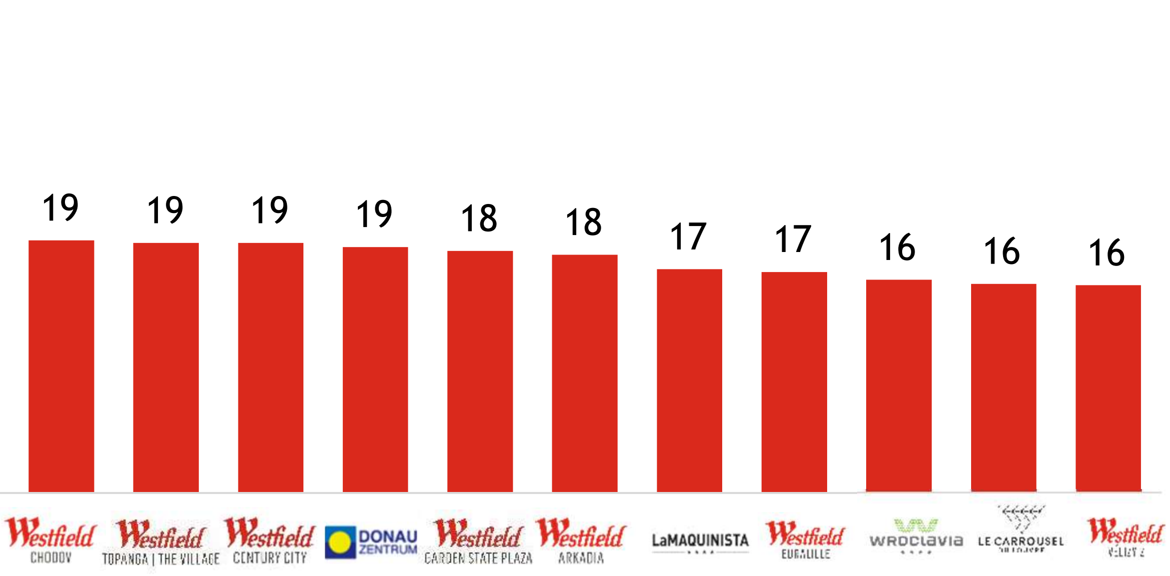

Westfield

WHY RETAILERS CHOOSE US

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Our shopping destinations are among the most attractive in the world

Footfall of top 20 assets[1]
(Mn)

MORE THAN
1.2Bn
VISITS EVERY YEAR

(1) As at December 31, 2019

We are home to the best brands

THE MOST
EMBLEMATIC BRANDS
ARE PROUD
TO PARTNER WITH US

Victoria’s Secret at Westfield Forum des Halles
1st store in France

Rituals at Aupark
1st store in Slovakia

Under Armour at Westfield Mall of Scandinavia

Eataly at Westfield Century City
1st location in California

Mercedes-Benz at Westfield Parly 2
1st store in a shopping centre in France

We offer one-of-a-kind brand experiences

COMMERCIAL PARTNERSHIPS

Our European team gives brands the visibility they're looking for through multiple advertising platforms, for short-term tactical opportunities or a long-term European strategy.

RETAIL

We offer temporary kiosks, pop-up stores and seasonal markets, opening new channels for retailers to engage with their customers. These one-of-a-kind retail ventures allow brands to:

- **Test the viability** of their product range
- **Get their first foothold** in a new location/country
- **Launch their brand** to new consumers
- **Gather insight** into their market

MEDIA

We provide a comprehensive platform for brands to complement and amplify their integrated advertising campaigns.

- **Key media locations** across our flagship shopping centres offer both large digital outdoor & in-centre portrait options (Digital Dream™, digital totems network, screens and banners).
- **Traditional non-digital media** sites offer quick short-term solutions for tactical brand campaigns.

BRAND EXPERIENCE

We enable brands to elevate their offer, and occupy an entire visual landscape in style, with one-of-a kind experiences and packages.

- **Experiential**: Multiple spaces from 18 sqm to 1,500 sqm in central high-footfall locations to create exceptional and immersive brand events.
- **Brand Partnerships**: Global or regional partnerships for brands wanting a more long-term presence.
- **Event Sponsorship:** Large-scale Food & Wellness, Fashion & Beauty, Summer and Christmas events.

We provide leasing options best suited to brands (1/2)

Our shopping destinations attract the best retail offer for our customers featuring top players in fashion, luxury, dining, lifestyle, health and well-being, technology entertainment and leisure

- We are uniquely positioned to **understand the changing and fast-paced retail environment brands operate in. Our shopping** centres are conceived for the **best retail concepts and as a space where every brand can showcase its identity**
- We offer something **exceptional** and **inspirational** to our customers, enabling them to **interact with a brand** on a multi-sensory level
- From niche operators across new categories to the first physical stores for online retailers, **Unibail-Rodamco-Westfield strives to deliver an exciting retail mix** at the forefront of our industry

We provide leasing options best suited to brands (2/2)

Our teams offer one-of-a-kind value propositions by creating experiences and comprehensive packages allowing brands to occupy an entire visual landscape with style

We provide multiple consumer touch points for brands:

- **Pop-up stores:** a pop-up shop can grow business in ways not previously achievable through traditional retail
- **Kiosk:** provide brands with 360° of visibility to truly showcase their business
- **Cart:** this proven format allows new-to-market retailers to establish their business quickly and easily

OUR DEVELOPMENT PIPELINE

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Mixed-use development projects

Mall of Europe
Brussels, Belgium

- **Greenfield/Brownfield**
  123,204 sqm GLA
- **Expected delivery**
  Post 2024

Westfield Hamburg-Überseequartier
Hamburg, Germany

- **Greenfield/Brownfield**
  187,080 sqm GLA
- **Expected delivery**
  H1 2023

Les Ateliers Gaîté
Paris, France

- **Shopping Centre**
  - **Redevelopment/Extension**
    29,744 sqm GLA
  - **Expected delivery**
    H1 2021
- **Offices & Others**
  - **Redevelopment/Extension**
    64,422 sqm GLA
  - **Expected delivery**
    H1 2021

Cherry Park
London, United Kingdom

- **Greenfield/Brownfield**
  87,085 sqm GLA
- **Expected delivery**
  H2 2024

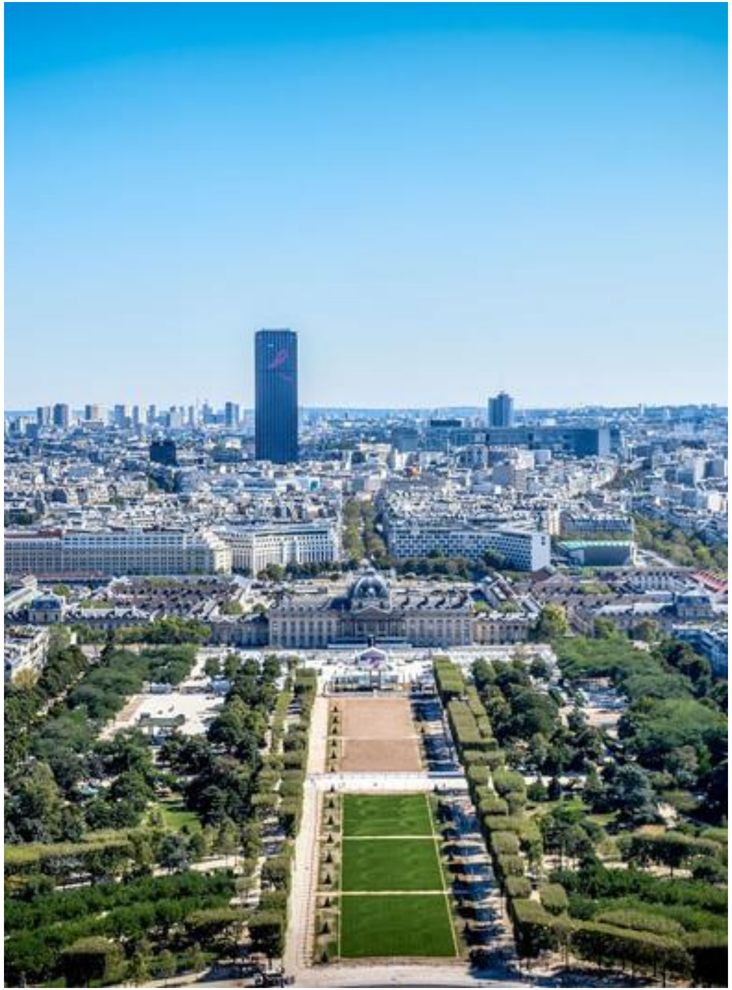
Disclaimer

This presentation has been prepared by Unibail-Rodamco-Westfield for general circulation and is circulated for information only. The data that appears in this document is based on internal or external studies, compilations of different studies, or third-party declarations. This data, along with all other information contained in this document and particularly visual images, is provided for reference only, is subject to change over time and should not, under any circumstance, be considered to be contractual information. Unibail-Rodamco-Westfield reserves the right to modify the information in this document at any time without prior warning. Unibail-Rodamco-Westfield accepts no liability whatsoever for any loss or damage of any kind arising out of the use of all or any part of this presentation.

The facts contained herein and the terms of our discussions are strictly confidential and are not a substitute for a lease or contract nor a promise to lease or contract, nor to any commitment on the part of Unibail-Rodamco-Westfield and its affiliates. It does not commit Unibail-Rodamco-Westfield and its affiliates to negotiate exclusively with your company. Unibail-Rodamco-Westfield and its affiliates reserve at any moment the ability to conclude a lease or contract with third parties, and to terminate the current discussions with your group, without any compensation being able to be claimed on either side. The facts contained herein and the terms of our discussions are not guaranteed in time and are subject to developments and amendment. Only the signature of the lease or contract in its final form and by duly authorized executive will constitute a commitment on the part of Unibail-Rodamco-Westfield, its subsidiaries or its representatives.

THANK YOU

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD



Les prochains rendez vous de l'IEIF

Les prochains webinaires adhérents

3 septembre 2020
Point de conjoncture : Second semestre : quelles dynamiques de reprise ?

10 septembre 2020
Les **stratégies immobilières** post-Covid en matière de **bureaux**

17 septembre 2020
Hôtellerie et Tourisme : quelles perspectives à court et moyen terme ?

24 septembre 2020
Faut-il construire autant ? Différemment ?
Les nouveaux enjeux de **l'aménagement et de la promotion**

MERCI

INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE