

# unibail-rodamco

Société européenne à directoire et conseil de surveillance, au capital de 489 696 680 euros  
Siège social : 7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris  
682 024 096 R.C.S. Paris

## NOTE D'OPÉRATION

MISE À LA DISPOSITION DU PUBLIC À L'OCCASION DE L'ÉMISSION, SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES ET SANS DELAI DE PRIORITE, ET DE L'ADMISSION AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT A PARIS (« EURONEXT PARIS ») D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE D'UN MONTANT NOMINAL DE 499 999 856,94 EUROS, REPRÉSENTÉ PAR DES OBLIGATIONS A OPTION DE REMBOURSEMENT EN NUMÉRAIRE ET/OU EN ACTIONS NOUVELLES ET/OU EXISTANTES (ORNANE)  
UNIBAIL-RODAMCO

Période de souscription du public : du 18 juin au 20 juin 2014 (inclus)



### Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») a apposé sur le présent prospectus le visa n° 14-296 en date du 17 juin 2014. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence d'Unibail-Rodamco déposé auprès de l'AMF le 18 mars 2014 sous le n° D.14-0161 (le « **Document de Référence** ») ; et
- de la présente note d'opération (qui contient le résumé du Prospectus).

Des exemplaires de ce Prospectus sont disponibles sans frais au siège social d'Unibail-Rodamco, 7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris ainsi que sur les sites Internet d'Unibail-Rodamco ([www.unibail-rodamco.com](http://www.unibail-rodamco.com)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

### Coordinateurs Globaux et Chefs de File et Teneurs de livre

<b>BNP PARIBAS</b>	<b>BofA Merrill Lynch</b>	<b>Crédit Agricole CIB</b>	<b>Deutsche Bank</b>
<i>Chefs de File et Teneurs de Livre Associés</i>			
<b>Barclays</b>	<b>HSBC</b>	<b>J.P. Morgan</b>	<b>Morgan Stanley</b>
<b>Société Générale Corporate &amp; Investment Banking</b>	<b>The Royal Bank of Scotland</b>	<b>UBS Limited</b>	
<i>Co-Chefs de File et Co-Teneurs de Livre Associés</i>			
<b>ABN Amro</b>	<b>CM-CIC</b>	<b>ING</b>	<b>Intesa San Paolo</b>
<b>Natixis</b>			

## Sommaire

	Page
Résumé du Prospectus.....	5
<b>1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS .....</b>	<b>15</b>
1.1 Responsable du Prospectus .....	15
1.2 Attestation du responsable du Prospectus .....	15
1.3 Responsables du contrôle des comptes.....	16
1.4 Responsable relations investisseurs.....	16
<b>2 FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>17</b>
<b>3 INFORMATIONS DE BASE.....</b>	<b>24</b>
3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net .....	24
3.2 Capitaux propres et endettement .....	24
3.3 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission .....	25
3.4 But et produit de l'émission .....	25
<b>4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE REGLEMENTE D'EURONEXT A PARIS .....</b>	<b>26</b>
4.1 Nature et catégorie des Obligations offertes dont l'admission aux négociations est demandée .....	26
4.2 Valeur nominale unitaire des Obligations - Prix d'émission des Obligations .....	26
4.3 Droit applicable et tribunaux compétents.....	26
4.4 Forme et mode d'inscription en comptes des Obligations.....	26
4.5 Devise d'émission des Obligations.....	27
4.6 Rang des Obligations.....	27
4.6.1 Rang de créance .....	27
4.6.2 Maintien de l'emprunt à son rang .....	27
4.6.3 Assimilations ultérieures .....	28
4.7 Droits et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits .....	28
4.8 Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus .....	28
4.8.1 Date de jouissance et de règlement-livraison des Obligations.....	28
4.8.2 Intérêt .....	28
4.9 Date d'échéance, amortissement des Obligations au gré d'Unibail-Rodamco et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires.....	29
4.9.1 Amortissement normal .....	29
4.9.2 Amortissement anticipé par rachats ou offres publiques au gré d'Unibail-Rodamco .....	29
4.9.3 Amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco .....	29
4.9.4 Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle .....	30
4.9.5 Remboursement anticipé au gré des Obligataires le 1 <sup>er</sup> juillet 2019.....	31
4.9.6 Exigibilité anticipée .....	32
4.9.7 Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions .....	34
4.9.8 Annulation des Obligations .....	35
4.10 Taux de rendement actuariel annuel brut.....	35
4.11 Représentation des Obligataires .....	35
4.11.1 Représentant de la masse des Obligataires .....	36
4.11.2 Généralités.....	37
4.12 Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises .....	37
4.12.1 Assemblée générale ayant autorisé l'émission .....	37
4.12.2 Décisions du directoire et du Directeur Général Finance.....	41
4.13 Date prévue d'émission .....	41
4.14 Restrictions à la libre négociabilité des Obligations .....	41

4.15	Retenue à la source applicable aux Obligations .....	42
4.16	Droit d'Attribution d'Actions.....	42
4.16.1	Nature du Droit d'Attribution d'Actions.....	42
4.16.2	Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions .....	43
4.16.3	Modalités du Droit d'Attribution d'Actions.....	44
4.16.4	Suspension du Droit d'Attribution d'Actions.....	47
4.16.5	Modalités d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions.....	48
4.16.6	Droits des Obligataires aux dividendes des Actions livrées .....	50
4.16.7	Maintien des droits des Obligataires .....	50
4.16.8	Règlement des rompus.....	59
4.16.9	Information des Obligataires en cas d'ajustement du Taux de Conversion .....	59
4.16.10	Incidence de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital .....	59
4.17	Actions remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions.....	64
4.17.1	Droits attachés aux Actions qui seront attribuées .....	64
4.17.2	Négociabilité des Actions .....	65
4.17.3	Nature et forme des Actions .....	65
4.17.4	Prélèvement et retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français .....	65
4.17.5	Taxe sur les transactions financières .....	67
4.17.6	Cotation des Actions attribuées .....	67
5	CONDITIONS DE L'OFFRE .....	69
5.1	Conditions de l'Offre, conditions prévisionnelles et modalités de souscription .....	69
5.1.1	Conditions de l'offre .....	69
5.1.2	Montant total de l'émission et nombre d'Obligations émises .....	69
5.1.3	Délai et procédure de souscription .....	69
5.1.4	Possibilité de réduire la souscription.....	70
5.1.5	Montant minimum ou maximum d'une souscription .....	70
5.1.6	Dates – limites et méthodes de libération et de livraison des Obligations.....	70
5.1.7	Modalités de publications des résultats de l'offre .....	71
5.2	Plan de distribution et allocation des Obligations – restrictions de placement applicables à l'offre.....	71
5.3	Prix d'émission des Obligations.....	73
5.4	Placement et garantie .....	73
5.4.1	Établissements financiers chargés du placement .....	73
5.4.2	Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier / Agent de Calcul / Agent Centralisateur .....	73
5.4.3	Garantie .....	74
6	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION .....	76
6.1	Admission aux négociations et modalités de négociation .....	76
6.2	Place de cotation des valeurs mobilières de même catégorie.....	76
6.3	Contrat de liquidité.....	76
6.4	Stabilisation-Interventions sur le marché.....	76
7	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	77
7.1	Rapport d'expert .....	77
7.2	Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie .....	77
7.3	Notation .....	77
7.4	Informations complémentaires concernant les Actions remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions.....	77
7.4.1	Devise d'émission des Actions .....	77
7.4.2	Droits attachés aux Actions .....	77
7.4.3	Résolutions et autorisations en vertu desquelles les Actions seront remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions.....	78

7.4.4	Cotation des Actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions .....	78
7.4.5	Restriction à la libre négociabilité des Actions .....	79
7.4.6	Réglementation française en matière d'offres publiques .....	79
7.4.7	Offre publique obligatoire.....	79
7.4.8	Offre publique de retrait et retrait obligatoire.....	79
7.4.9	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital d'Unibail-Rodamco durant le dernier exercice et l'exercice en cours.....	79
8	MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT UNIBAIL-RODAMCO ET SON GROUPE .....	80
8.1	Rappel de l'information prévisionnelle et rapport des commissaires aux comptes y afférent .....	80
8.2	Évènements récents .....	81

## Résumé du Prospectus

Visa n°14-296 en date du 17 juin 2014 de l'AMF

*Les résumés sont constitués d'informations requises connues sous le nom « Eléments ». Ces Eléments sont numérotés dans les Sections A - E (A. 1 - E. 7).*

*Ce résumé contient tous les Eléments nécessaires pour être inclus dans un résumé pour ce type de valeurs mobilières et de l'Emetteur. Parce que certains Eléments ne sont pas requis, il peut y avoir des lacunes dans la séquence de numérotation des Eléments.*

*Même si un Élément peut être requis dans le résumé en raison du type de valeurs mobilières et de l'Emetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée quant à l'Elément. Dans ce cas, une courte description de l'Elément est incluse dans le résumé avec la mention « Sans objet ».*

### Section A – Introduction et avertissements

<b>A.1</b>	<b>Introduction et avertissements</b>	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Une responsabilité civile n'est attribuée qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
<b>A.2</b>	<b>Consentement à l'utilisation du Prospectus</b>	Sans objet

### Section B – Emetteur

<b>B.1</b>	<b>Raison sociale/Nom commercial</b>	Unibail-Rodamco S.E. (« <b>Unibail-Rodamco</b> », la « <b>Société</b> » ou l'« <b>Émetteur</b> »).
<b>B.2</b>	<b>Siège social/Forme juridique/Législation/Pays d'origine.</b>	Unibail-Rodamco est une société européenne à conseil de surveillance et directoire de droit français, dont le siège social est situé 7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris.
<b>B.3</b>	<b>Facteurs clés des opérations et Principales activités</b>	Unibail-Rodamco est le leader européen de l'immobilier commercial coté, propriétaire d'un portefeuille de près de 32,1 Md€ au 31 décembre 2013. Unibail-Rodamco est présent dans trois segments du secteur immobilier commercial : les centres commerciaux, les bureaux, et les centres de congrès-expositions. Les grands centres commerciaux de qualité situés dans les principales villes d'Europe à pouvoir d'achat élevé et à larges zones de chalandise sont au cœur de la stratégie du Groupe. Sa stratégie d'investissement cible des actifs disposant d'un potentiel de réversion pouvant être exploité grâce au savoir-faire du Groupe en matière de gestion d'actifs et à des opportunités de développement telles que des extensions et des rénovations. Sur les 103 actifs de commerce, dont 83 centres commerciaux du Groupe, 59 accueillent plus de 6 millions de visites par an.

		Unibail-Rodamco est coté sur les marchés réglementés d'Euronext Paris et d'Euronext Amsterdam. Le Groupe entre dans la composition des indices CAC 40, AEX 25 à Amsterdam et EURO STOXX 50. Son engagement en matière de durabilité environnementale, économique et sociale est attesté par son intégration dans les indices DJSI (Monde et Europe), FTSE4Good et STOXX Global ESG Leaders.																																												
B.4a	Tendances récentes ayant des répercussions sur la Société	Le résultat net récurrent (RNR) par action d'Unibail-Rodamco de l'exercice 2013 s'élève à 10,22€, en hausse de +6,5% par rapport à l'exercice 2012. Ce résultat reflète de bonnes performances opérationnelles à périmètre constant des centres commerciaux, la livraison réussie de plusieurs projets de développement du Groupe, une baisse du taux moyen de financement et la poursuite de la maîtrise des frais généraux. Etant précisé que les performances opérationnelles ont été diminuées par les résultats des secteurs Bureaux et Congrès & Expositions.																																												
B.5	Description du Groupe	La Société est une société opérationnelle et la société mère d'un groupe de filiales actives dans le secteur de l'immobilier en Europe Continentale.																																												
B.6	Droits de vote notifiables	<p>A la connaissance de la Société, sur la base des déclarations de franchissement de seuils qu'elle a reçues, le tableau suivant contient les informations relatives aux principaux actionnaires de la Société, au 31 mai 2014 :</p> <table><tr><th>Actionnaires*</th><th>Nombre d'actions</th><th>% du capital et des droits de vote</th></tr><tr><td>APG Asset Management**</td><td>7 623 046</td><td>7,78%</td></tr><tr><td>Amundi</td><td>3 786 862</td><td>3,89%</td></tr><tr><td>SAFE Investment Company Limited</td><td>2 436 397</td><td>2,48%</td></tr><tr><td>BNP Paribas Asset Management</td><td>3 219 151</td><td>3,31%</td></tr><tr><td>Public</td><td>80 432 292</td><td>82,12%</td></tr><tr><td>Mandataires sociaux</td><td>196 805</td><td>0,20%</td></tr><tr><td>Plan d'Epargne Entreprise</td><td>244 783</td><td>0,25%</td></tr><tr><td><b>Total</b></td><td><b>97 939 336</b></td><td><b>100,00%</b></td></tr></table> <p>* Le nombre de titres correspond au pourcentage du capital déclaré à la date de notification de la Société. ** APG Asset Management administre aux Pays-Bas des régimes de retraite collectifs notamment pour les personnels de l'éducation, le gouvernement et les secteurs de la construction, des sociétés de logement et les sociétés d'énergie et des services publics ainsi que l'emploi social ou protégé. (source : site Internet APG Asset Management).</p>	Actionnaires*	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	APG Asset Management**	7 623 046	7,78%	Amundi	3 786 862	3,89%	SAFE Investment Company Limited	2 436 397	2,48%	BNP Paribas Asset Management	3 219 151	3,31%	Public	80 432 292	82,12%	Mandataires sociaux	196 805	0,20%	Plan d'Epargne Entreprise	244 783	0,25%	<b>Total</b>	<b>97 939 336</b>	<b>100,00%</b>																	
Actionnaires*	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote																																												
APG Asset Management**	7 623 046	7,78%																																												
Amundi	3 786 862	3,89%																																												
SAFE Investment Company Limited	2 436 397	2,48%																																												
BNP Paribas Asset Management	3 219 151	3,31%																																												
Public	80 432 292	82,12%																																												
Mandataires sociaux	196 805	0,20%																																												
Plan d'Epargne Entreprise	244 783	0,25%																																												
<b>Total</b>	<b>97 939 336</b>	<b>100,00%</b>																																												
	Droits de vote différents	Sans objet ; aucun des actionnaires n'a de droits de vote différents.																																												
	Contrôle	Sans objet ; la Société n'est pas contrôlée, directement ou indirectement.																																												
B. 7	Informations financières sélectionnées	<p>Les informations financières présentées ci-dessous sont extraites des états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2012, au 31 décembre 2012 (retraités) et au 31 décembre 2013.</p> <table><tr><th>(en millions d'euros)</th><th>Au 31 décembre 2013</th><th>Au 31 décembre 2012 (retraités)<sup>(1)</sup></th><th>Au 31 décembre 2012</th></tr><tr><td>Evaluation du patrimoine</td><td>32 134</td><td>29 116</td><td>29 292</td></tr><tr><td>Total des capitaux propres</td><td>15 884</td><td>14 486</td><td>14 486</td></tr></table> <table><tr><th>(en millions d'euros)</th><th>2013</th><th>2012 (retraités)<sup>(1)</sup></th><th>2012</th></tr><tr><td>Loyers nets (par division)</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>- Centres commerciaux</td><td>1 097</td><td>1 008</td><td>1 044</td></tr><tr><td>- Bureaux</td><td>160</td><td>173</td><td>173</td></tr><tr><td>- Congrès-expositions</td><td>96</td><td>100</td><td>101</td></tr><tr><td><b>Total Loyers Nets</b></td><td><b>1 352</b></td><td><b>1 280</b></td><td><b>1 318</b></td></tr><tr><td></td><td><b>2013</b></td><td><b>2012 (retraités)<sup>(1)</sup></b></td><td><b>2012</b></td></tr><tr><td>Résultat des cessions d'actifs, solde net des ajustements de valeurs et dépréciation d'écart d'acquisition positif et écart d'acquisition négatif</td><td>525</td><td>1 173</td><td>1218</td></tr></table>	(en millions d'euros)	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012 (retraités) <sup>(1)</sup>	Au 31 décembre 2012	Evaluation du patrimoine	32 134	29 116	29 292	Total des capitaux propres	15 884	14 486	14 486	(en millions d'euros)	2013	2012 (retraités) <sup>(1)</sup>	2012	Loyers nets (par division)				- Centres commerciaux	1 097	1 008	1 044	- Bureaux	160	173	173	- Congrès-expositions	96	100	101	<b>Total Loyers Nets</b>	<b>1 352</b>	<b>1 280</b>	<b>1 318</b>		<b>2013</b>	<b>2012 (retraités)<sup>(1)</sup></b>	<b>2012</b>	Résultat des cessions d'actifs, solde net des ajustements de valeurs et dépréciation d'écart d'acquisition positif et écart d'acquisition négatif	525	1 173	1218
(en millions d'euros)	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012 (retraités) <sup>(1)</sup>	Au 31 décembre 2012																																											
Evaluation du patrimoine	32 134	29 116	29 292																																											
Total des capitaux propres	15 884	14 486	14 486																																											
(en millions d'euros)	2013	2012 (retraités) <sup>(1)</sup>	2012																																											
Loyers nets (par division)																																														
- Centres commerciaux	1 097	1 008	1 044																																											
- Bureaux	160	173	173																																											
- Congrès-expositions	96	100	101																																											
<b>Total Loyers Nets</b>	<b>1 352</b>	<b>1 280</b>	<b>1 318</b>																																											
	<b>2013</b>	<b>2012 (retraités)<sup>(1)</sup></b>	<b>2012</b>																																											
Résultat des cessions d'actifs, solde net des ajustements de valeurs et dépréciation d'écart d'acquisition positif et écart d'acquisition négatif	525	1 173	1218																																											

		<table><tr><td></td><td>2013</td><td>2012 (retraités)<sup>(1)</sup></td><td>2012</td></tr><tr><td>Résultat net de la période (parts des Propriétaires de la société mère)</td><td>1 291</td><td>1 459</td><td>1 459</td></tr><tr><td>Dont résultat récurrent<sup>(2)</sup></td><td>986</td><td>886</td><td>886</td></tr></table> <p><sup>(1)</sup> Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes 2012 ont été retraités en conséquence.</p> <p><sup>(2)</sup> En 2012, le Groupe a décidé d'appliquer la norme IAS19R (« Avantages du personnel ») par anticipation.</p> <p>Autres informations financières :</p> <table><tr><td>(en euros)</td><td>Au 31 décembre 2013</td><td>Au 31 décembre 2012 (retraités)<sup>(1)</sup></td><td>Au 31 décembre 2012</td></tr><tr><td>ANR EPRA triple net<sup>1</sup></td><td>146,20</td><td>138,40</td><td>138,40</td></tr><tr><td>ANR de continuation totalement dilué<sup>2</sup></td><td>159,60</td><td>151,10</td><td>151,10</td></tr><tr><td>LTV</td><td>38%</td><td>37%</td><td>37%</td></tr></table> <p><sup>(1)</sup> Suite à l'application anticipée des normes IFRS 10 et 11 en 2013, les comptes 2012 ont été retraités en conséquence.</p> <p>Aucun changement significatif de la situation financière depuis le 31 décembre 2013 à l'exception (i) de l'émission de deux emprunts obligataires responsables de 750 millions d'euros le 19 février 2014 et 1500 millions de couronnes suédoises (soit 166 millions d'euros) le 23 mai 2014, (ii) d'un emprunt obligataire de 600 millions d'euros le 27 mai 2014, (iii) de l'acquisition d'une participation dans le centre commercial allemand CentrO et (iv) des cessions du centre commercia Vier Meren aux Pays Bas et de sa participation dans Société Foncière Lyonnaise, aucun changement significatif du résultat d'exploitation d'Unibail-Rodamco ne sont survenus durant ou après la période couverte par les informations financières sélectionnées ci-dessus.</p>		2013	2012 (retraités) <sup>(1)</sup>	2012	Résultat net de la période (parts des Propriétaires de la société mère)	1 291	1 459	1 459	Dont résultat récurrent <sup>(2)</sup>	986	886	886	(en euros)	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012 (retraités) <sup>(1)</sup>	Au 31 décembre 2012	ANR EPRA triple net <sup>1</sup>	146,20	138,40	138,40	ANR de continuation totalement dilué <sup>2</sup>	159,60	151,10	151,10	LTV	38%	37%	37%
	2013	2012 (retraités) <sup>(1)</sup>	2012																											
Résultat net de la période (parts des Propriétaires de la société mère)	1 291	1 459	1 459																											
Dont résultat récurrent <sup>(2)</sup>	986	886	886																											
(en euros)	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012 (retraités) <sup>(1)</sup>	Au 31 décembre 2012																											
ANR EPRA triple net <sup>1</sup>	146,20	138,40	138,40																											
ANR de continuation totalement dilué <sup>2</sup>	159,60	151,10	151,10																											
LTV	38%	37%	37%																											
B.8	Informations pro forma	Sans objet, le périmètre d'Unibail-Rodamco n'ayant pas été significativement modifié durant ou après la période couverte par les informations financières sélectionnées ci-dessus.																												
B.9	Prévision de bénéfice	<p>Pour 2014, le Groupe est confiant sur les perspectives de croissance des loyers, qui s'appuient sur des fondamentaux opérationnels solides (vacance faible, taux d'efforts limités et gains locatifs significatifs lors des renouvellements ou relocations). De plus, le coût moyen de financement du Groupe devrait également se maintenir à un niveau faible. Dans ce contexte et en l'absence de détérioration de l'environnement économique, le Groupe anticipe une croissance d'au moins +5,5% de son résultat net récurrent par action.</p> <p>Les perspectives à moyen terme proviennent du Business Plan à 5 ans du Groupe qui repose sur des hypothèses d'indexation, de gains locatifs, de cessions d'actifs de l'ordre de 3,5 milliards d'euros, de livraisons de projets de développement, du coût de la dette et de la fiscalité, dont les variations peuvent impacter le taux de croissance d'une année sur l'autre. A ce jour, sur la base de son Business Plan, le Groupe prévoit un taux moyen de croissance annuel de son résultat net récurrent par action compris entre +5% et +7% au cours des cinq prochaines années. Les principaux changements par rapport au Business Plan précédent concernent une indexation plus faible et une accélération du programme de cession d'actifs.</p>																												
B.10	Eventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans les rapports d'audit	Sans objet ; les rapports d'audit des commissaires aux comptes ne comportent pas de réserves.																												

<sup>1</sup> L'ANR EPRA correspond à la valeur intrinsèque à long terme par action de la Société et l'ANR EPRA triple net représente la valeur immédiate par action de la Société.

<sup>2</sup> L'ANR de continuation représente le montant des capitaux propres nécessaires pour reconstituer le portefeuille d'actifs du Groupe, en conservant sa structure financière actuelle.

<b>B.11</b>	<b>Déclaration sur le fonds de roulement</b>	La Société atteste que, de son point de vue, à la date du Prospectus, le fonds de roulement net du Groupe est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois.
<b>B.17</b>	<b>Notation financière</b>	<p>Postérieurement au règlement-livraison, Unibail-Rodamco sollicitera l'attribution d'une notation aux Obligations d'une agence de notation de réputation internationale.</p> <p>Unibail-Rodamco est actuellement notée A (perspective stable) par Standard &amp; Poor's et FitchRatings.</p>
<b>Section C – Valeurs mobilières</b>		
<b>C.1</b>	<b>Description des valeurs mobilières</b>	<p>Le Prospectus a pour objet l'admission aux négociations sur Euronext Paris et l'offre au public en France d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) (les « <b>Obligations</b> »).</p> <p>Le Prospectus a également pour objet l'admission aux négociations des actions nouvelles d'Unibail-Rodamco qui seront émises suite à l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions (tel que défini ci-après) sur Euronext Paris et sur le marché réglementé d'Euronext à Amsterdam (« <b>Euronext Amsterdam</b> »), et/ou sur tout autre marché réglementé sur lequel les actions d'Unibail-Rodamco seront dans le futur admises aux négociations au moment de leur attribution.</p>
	<b>Numéro d'identification des valeurs mobilières</b>	Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris, sous le code ISIN FR0011521673.
<b>C.2</b>	<b>Monnaie</b>	Les Obligations sont émises en euro.
<b>C.3</b>	<b>Nombre d'Obligations émises et valeur nominale</b>	<p>1 735 749 Obligations sont offertes, soit un montant nominal unitaire de 288,06 euros, faisant apparaître une prime de 37,5% par rapport au cours de référence des actions d'Unibail-Rodamco correspondant à la moyenne pondérée par les volumes des cours des actions Unibail-Rodamco constatés sur Euronext depuis l'annonce de la transaction jusqu'au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations.</p> <p>Les Obligations seront émises au pair, soit 288,06 euros par Obligation, payable en une seule fois à la date de règlement-livraison des Obligations.</p>
<b>C.5</b>	<b>Restrictions à la libre négociabilité des Obligations</b>	Sans objet
<b>C.7</b>	<b>Politique en matière de dividendes</b>	La politique actuelle d'Unibail-Rodamco est de distribuer entre 85% et 95% du résultat net récurrent de l'exercice.
<b>C.8</b>	<b>Droits attachés aux Obligations</b>	<p><b>Rang de créance</b></p> <p>Les Obligations constituent des engagements chirographaires directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés d'Unibail-Rodamco, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve des exceptions légales impératives) présentes ou futures d'Unibail-Rodamco.</p>



C.9	<b>Droits attachés aux Obligations</b>	<p><b>Date d'émission, de jouissance et de règlement-livraison des Obligations</b></p> <p>25 juin 2014.</p> <p><b>Intérêt</b></p> <p>Les Obligations ne porteront pas intérêt.</p> <p><b>Amortissement normal des Obligations</b></p> <p>Les Obligations seront remboursées en totalité le 1<sup>er</sup> juillet 2021 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au pair.</p> <p><b>Durée de l'emprunt</b></p> <p>7 ans et 6 jours.</p>
		<p><b>Amortissement anticipé au gré d'Unibail-Rodamco</b></p> <p>Unibail-Rodamco pourra décider d'amortir par anticipation les Obligations (i) à tout moment et sans limitation de prix, ni de quantité, par rachats en bourse ou hors bourse ou par offres publiques, ou (ii) à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017, au pair, si la moyenne arithmétique, calculée sur 20 jours de bourse consécutifs choisis par la Société parmi les 40 qui précèdent la parution de l'avis de remboursement anticipé, des produits des premiers cours cotés de l'action d'Unibail-Rodamco par le Taux de Conversion (1 action par Obligation, sous réserve des ajustements) en vigueur à chacune de ces dates excède 130% de la valeur nominale des Obligations ou (iii) à n'importe quel moment au pair si le nombre d'Obligations restant en circulation est inférieur à 15% des Obligations émises.</p> <p><b>Remboursement anticipé au gré des porteurs</b></p> <p>Chaque porteur d'Obligations (un « <b>Obligataire</b> ») pourra exiger l'amortissement anticipé de ses Obligations au pair (i) en cas de changement de contrôle hostile d'Unibail-Rodamco ou (ii) à l'initiative du représentant de la masse, sur décision de l'assemblée des Obligataires, en cas de changement de contrôle amical d'Unibail-Rodamco accompagné d'une dégradation de la notation d'au moins deux niveaux de la dette à long terme d'Unibail-Rodamco ou de la disparition de la notation ou (iii) le 1<sup>er</sup> juillet 2019.</p> <p><b>Exigibilité anticipée</b></p> <p>Les Obligations deviendront exigibles de manière anticipée (sauf certaines exceptions et sous réserve, le cas échéant, qu'il n'ait pas été remédié au défaut concerné) (i) en cas de défaut de paiement par la Société de toutes sommes dues au titre de toute Obligation à leurs dates d'exigibilité, (ii) en cas d'inexécution par la Société de toute autre obligation au titre des Obligations, (iii) dans le cas d'un défaut au titre de tout autre dette d'emprunt, présente ou future, contractée par la Société ou une de ses filiales significatives (sauf exceptions), individuellement ou collectivement, d'un montant supérieur à 40 millions d'euros, (iv) au cas où la Société ou une filiale significative (sauf exceptions) solliciterait la nomination d'un moratoire général sur ses dettes ou ferait l'objet d'une procédure collective, (v) au cas où la Société cesserait d'exercer la totalité ou une partie substantielle de ses activités, sauf exceptions ou (vi) au cas où les Actions ne seraient plus admises aux négociations sur Euronext ou sur un Marché Réglementé.</p> <p><b>Droit d'Attribution d'Actions</b></p> <p>Les Obligataires auront, dans les cas décrits ci-dessous, la faculté d'obtenir l'attribution (le « <b>Droit d'Attribution d'Actions</b> »), au choix de la Société :</p> <p>1 – soit :</p> <p>(a) Si la Valeur de Conversion (telle que définie ci-après) est inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation : un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ;</p>

		<p>(b) Si la Valeur de Conversion est supérieure à la valeur nominale de l'Obligation :</p> <p>(i) un montant en numéraire égal à la valeur nominale d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ; et</p> <p>(ii) un montant payable en actions nouvelles et/ou existantes de la Société (les « <b>Actions</b> ») (au gré de la Société) égal à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale de l'Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé (le « <b>Montant Payable en Actions</b> »).</p> <p>2 – soit (et ce, que la Valeur de Conversion soit supérieure, inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation), uniquement des Actions. Le nombre total d'Actions (au gré de la Société) pour chaque Obligataire sera alors égal au Taux de Conversion applicable multiplié par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé.</p> <p>L'exercice du Droit d'Attribution d'Actions emporte l'annulation des Obligations pour lesquelles il a été exercé.</p> <p>La « <b>Valeur de Conversion</b> » est égale au Taux de Conversion (1 Action par Obligation, sous réserve des ajustements) multiplié par la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'action Unibail-Rodamco sur une période de 10 jours de bourse (sauf exceptions) consécutifs à compter du jour de bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie ci-après).</p> <p>La « <b>Période de Notification</b> » désigne la période d'une durée maximum de 4 jours de bourse à compter de la date d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions par un Obligataire pendant laquelle la Société, via l'agent centralisateur, informera cet Obligataire s'il entend lui remettre (i) soit une somme en numéraire et, le cas échéant, des actions nouvelles et/ou existantes, (ii) soit uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.</p> <p><b>Exercice du Droit d'Attribution d'Actions</b></p> <p>(a) Les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions pendant la période allant du 25 juin 2014 (inclus) au 30 juin 2017 (inclus) uniquement dans les cas suivants :</p> <p>(i) à tout moment au cours d'un trimestre calendaire considéré, si la moyenne arithmétique des cours de clôture de l'action d'Unibail-Rodamco calculée sur une période de 20 jours de bourse consécutifs parmi les 30 jours de bourse précédant le dernier jour de bourse du trimestre calendaire précédent, telle que déterminée par l'agent de calcul, est supérieure à 130% du Prix de Conversion (égal à la valeur nominale de l'Obligation divisée par le Taux de Conversion) applicable le dernier jour de bourse du trimestre calendaire précédent ;</p> <p>(ii) en cas d'amortissement anticipé des Obligations à l'initiative d'Unibail-Rodamco ;</p> <p>(iii) dans le cas où Unibail-Rodamco passerait outre l'avis négatif de l'assemblée générale des Obligataires consultée, dans les cas visés dans les termes et conditions des Obligations ;</p> <p>(iv) en cas d'offre publique visant les actions d'Unibail-Rodamco susceptible d'entraîner un changement de contrôle ou déposée suite à un changement de contrôle et déclarée conforme par l'AMF ; et</p>
--	--	--

		<p>(v) en cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée.</p> <p>(b) A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017 (inclus), les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions à tout moment jusqu'au dix-huitième jour de bourse (exclu) précédant le 1<sup>er</sup> juillet 2021.</p> <p><b>Représentant des porteurs</b></p> <p>Conformément à l'article L. 228-103 du Code de commerce, les Obligataires sont regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile. Le représentant titulaire de la masse sera CACEIS CORPORATE TRUST, 14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-Les-Moulineaux.</p>
<b>C.10</b>	<b>Instruments dérivés</b>	Sans objet.
<b>C.11</b>	<b>Demande d'admission à la négociation sur un marché réglementé</b>	Les Obligations font l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris. Aucune demande d'admission sur un autre marché n'a été effectuée et n'est envisagée à ce jour.
<b>C.22</b>	<b>Informations concernant les Actions sous-jacentes</b>	<p>Les Actions nouvelles émises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions porteront jouissance au premier jour de l'exercice au cours duquel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé. Dans l'hypothèse où la <i>record date</i> d'un dividende ou d'une distribution (ou d'un acompte sur dividende) interviendrait entre la date d'exercice et la date de livraison des Actions (exclue), les Obligataires n'auront pas droit à ce dividende ou à cette distribution (ou cet acompte de dividende) et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre. De même, en cas de paiement d'un acompte sur dividende à tout moment avant la date de livraison des Actions, les Obligataires n'auront pas droit à la part correspondant à cet acompte dans le dividende décidée par l'assemblée générale annuelle au titre de l'exercice social concerné. Les Actions existantes auront jouissance courante.</p> <p>Les Actions existantes à remettre à l'occasion de l'exercice par les Obligataires de leur Droit d'Attribution d'Actions sont cotées sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam (code ISIN : FR0000124711). Les Actions nouvelles d'Unibail-Rodamco qui seront émises suite à l'exercice par les Obligataires de leur Droit d'Attribution d'Actions feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris et sur Euronext Amsterdam, et/ou sur tout autre marché réglementé sur lequel les Actions d'Unibail-Rodamco seront dans le futur admises aux négociations au moment de leur attribution.</p> <p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des Actions composant le capital d'Unibail-Rodamco.</p> <p>La valeur nominale de chaque Action s'élève à 5 euros.</p>

Section D – Risques		
<b>D.1</b>	<b>Principaux risques propres à l'émetteur et son secteur d'activité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques inhérents aux activités d'Unibail-Rodamco (risques résultant de l'évolution du marché immobilier, risques liés à la protection des actifs, risques inhérents à des projets de construction et de rénovation d'actifs immobiliers et risques d'insolvabilité des locataires)</li> <li>• Risques juridiques et réglementaires (obligation de se conformer à de multiples lois et règlements, notamment relatifs aux règlements européens en matière financière, aux droits des baux, au régime fiscal lié au statut de société d'investissements immobiliers cotée (« SIIC »)), risques fiscaux liés aux régimes fiscaux étrangers, risques environnementaux et sanitaires et risques assurantiels</li> <li>• Risques associés à la politique de financement et aux activités financières d'Unibail-Rodamco (risques de marché, risques liés aux taux d'intérêt, risque de liquidité, risque de contrepartie, risque de change)</li> <li>• Risques liés à la volatilité du cours des valeurs mobilières émises par Unibail-Rodamco</li> <li>• Risques liés à la crise de la dette souveraine</li> <li>• Risques liés aux personnes clés de l'équipe dirigeante</li> <li>• Risques liés à l'implantation géographique du Groupe</li> <li>• Risques liés à d'éventuels conflits d'intérêts</li> <li>• Risques informatiques</li> <li>• Risques liés à la production de données financières et comptables</li> </ul>
<b>D.3</b>	<b>Principaux risques propres aux Obligations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Obligations sont des instruments complexes qui ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs</li> <li>• Le rang des Obligations n'affecte en rien la liberté d'Unibail-Rodamco de disposer de la propriété de ses biens et/ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en certaines circonstances</li> <li>• Les Obligations font l'objet de restrictions financières limitées</li> <li>• La Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser une retenue à la source qui serait instaurée</li> <li>• Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les Obligations et les Obligataires pourraient ne pas pouvoir vendre leurs Obligations à un prix attractif ou ne pas pouvoir les vendre du tout</li> <li>• Le cours des Obligations dépendra de nombreux paramètres</li> <li>• Une baisse de la notation du Groupe pourrait entraîner des coûts supplémentaires pour des besoins de financement ultérieurs et une baisse de la notation des Obligations pourrait impacter leur cours et/ou leur négociabilité</li> <li>• Unibail-Rodamco pourrait ne pas être en mesure de rembourser les Obligations</li> <li>• Possible modification des modalités des Obligations et des Actions</li> <li>• Des changements législatifs ou réglementaires pourraient avoir pour effet de modifier les modalités des Obligations, ce qui pourrait avoir un effet sur la valeur des Obligations</li> <li>• Les stipulations applicables aux Obligations pourraient être écartées en cas d'application à Unibail-Rodamco du droit français des procédures collectives</li> <li>• Unibail-Rodamco pourrait modifier sa politique de paiement de dividende</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moment où l'Obligataire exerce son Droit d'Attribution d'Actions, il ne connaît pas le choix que fera la Société et ne sait pas notamment s'il recevra des actions nouvelles ou existantes et il ne connaît pas le cours de bourse de l'action Unibail-Rodamco qui servira de base au calcul du nombre d'actions qui lui sera éventuellement attribué</li> <li>• Il peut exister un risque de change pour certains Obligataires</li> <li>• Risques liés à la fiscalité</li> <li>• La proposition de taxe sur les transactions financières européenne pourrait, si elle était adoptée et transposée dans les législations nationales, augmenter les frais de transactions sur les Obligations.</li> </ul>
<b>Section E – Offre</b>		
<b>E.2b</b>	<b>Utilisation du Produit</b>  <b>Montant net du produit</b>	<p>Les fonds issus de la présente émission s'inscrivent dans le cadre de la politique de diversification de ses sources de financements poursuivie par le Groupe. Ils permettront avec les autres financements de répondre aux besoins généraux de financement du Groupe et notamment de ses projets de développement et/ou d'acquisition existants ou futurs.</p> <p>Le produit brut et l'estimation du produit net (compte tenu de la rémunération des intermédiaires financiers et des frais juridiques et administratifs) de l'émission des Obligations sont respectivement d'environ 500 millions d'euros et d'environ 496 millions d'euros.</p>
<b>E.3</b>	<b>Modalités et conditions de l'offre</b>	<p><b>Placement</b></p> <p>En France, les Obligations ont, dans un premier temps, fait l'objet d'une offre dans le cadre d'un placement privé conformément aux dispositions de l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier le 17 juin 2014. Les Obligations feront l'objet d'une offre au public du 18 juin au 20 juin 2014.</p> <p>Hors de France, les Obligations ont fait l'objet d'un placement privé conformément aux règles propres à chaque pays où s'effectue le placement, à l'exception des États-Unis d'Amérique, du Canada, du Japon et de l'Australie où aucun placement ne pourra s'effectuer.</p> <p><b>Absence de droit préférentiel de souscription et de délai de priorité</b></p> <p>L'émission des Obligations sera réalisée sans droit préférentiel de souscription ni délai de priorité au bénéfice des actionnaires de la Société.</p> <p><b>Intention des actionnaires</b></p> <p>La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription de ses principaux actionnaires.</p> <p><b>Garantie de placement</b></p> <p>Garantie de placement par un syndicat bancaire dont les conditions sont fixées par un contrat de garantie conclu avec Unibail-Rodamco.</p> <p><b>Coordinateurs Globaux et Chefs de file et Teneurs de livre</b></p> <p>BNP PARIBAS, Merrill Lynch International, Crédit Agricole CIB et Deutsche Bank</p> <p><b>Chefs de file et Teneurs de livre associés</b></p> <p>Barclays, HSBC, J.P. Morgan, Morgan Stanley, Société Générale Corporate &amp; Investment Banking, The Royal Bank of Scotland et UBS Investment Bank</p>

		<p><b>Co-Chefs de File et Co-Teneurs de Livre Associés</b></p> <p>ABN Amro, CM-CIC, Natixis, Intesa San Paulo (Banca IMI) et ING.</p> <p><b>Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier</b></p> <p>Le service titres des Obligations sera assuré par CACEIS Corporate Trust.</p> <p>La centralisation du service financier de l’emprunt sera assurée par CACEIS Corporate Trust.</p> <p><b>Dilution</b></p> <p>Dans l’hypothèse où seules des actions nouvelles seraient attribuées aux Obligataires suite à l’exercice de leur Droit d’Attribution d’Actions, un actionnaire détenant 1% du capital social avant l’émission détiendrait 0,98% après l’exercice de la totalité des obligations, en prenant l’hypothèse d’un Taux de Conversion de 1.</p> <p><b>Calendrier indicatif résumé</b></p> <table><tr><td>17 juin 2014</td><td><ul style="list-style-type: none"><li>• Diffusion d’un communiqué par Unibail-Rodamco annonçant le lancement et les modalités indicatives de l’émission.</li><li>• Ouverture puis clôture du livre d’ordres auprès des investisseurs institutionnels.</li><li>• Fixation des conditions définitives de l’émission et diffusion d’un communiqué par Unibail-Rodamco.</li><li>• Visa de l’AMF sur le Prospectus.</li></ul></td></tr><tr><td>18 juin 2014</td><td><ul style="list-style-type: none"><li>• Ouverture de la période de souscription du public en France.</li></ul></td></tr><tr><td>20 juin 2014</td><td><ul style="list-style-type: none"><li>• Clôture de la période de souscription du public en France.</li></ul></td></tr><tr><td>25 juin 2014</td><td><ul style="list-style-type: none"><li>• Règlement-livraison des Obligations.</li><li>• Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.</li></ul></td></tr></table>	17 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diffusion d’un communiqué par Unibail-Rodamco annonçant le lancement et les modalités indicatives de l’émission.</li><li>• Ouverture puis clôture du livre d’ordres auprès des investisseurs institutionnels.</li><li>• Fixation des conditions définitives de l’émission et diffusion d’un communiqué par Unibail-Rodamco.</li><li>• Visa de l’AMF sur le Prospectus.</li></ul>	18 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ouverture de la période de souscription du public en France.</li></ul>	20 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Clôture de la période de souscription du public en France.</li></ul>	25 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Règlement-livraison des Obligations.</li><li>• Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.</li></ul>
17 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diffusion d’un communiqué par Unibail-Rodamco annonçant le lancement et les modalités indicatives de l’émission.</li><li>• Ouverture puis clôture du livre d’ordres auprès des investisseurs institutionnels.</li><li>• Fixation des conditions définitives de l’émission et diffusion d’un communiqué par Unibail-Rodamco.</li><li>• Visa de l’AMF sur le Prospectus.</li></ul>									
18 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ouverture de la période de souscription du public en France.</li></ul>									
20 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Clôture de la période de souscription du public en France.</li></ul>									
25 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Règlement-livraison des Obligations.</li><li>• Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.</li></ul>									
E.4	Intérêts	Sans objet; à la connaissance de la Société, il n’y a pas d’intérêts pouvant influencer sensiblement sur l’Emission, détenus par des personnes impliquées dans l’Emission.								
E.7	Dépenses facturées à l’investisseur	Sans objet; aucune dépense n’est facturée au souscripteur d’Obligations par la Société.								

Dans la présente note d'opération (la « **Note d'opération** »), le terme « **Unibail-Rodamco** » désigne Unibail-Rodamco, société européenne à directoire et conseil de surveillance. Le terme « **Groupe** » désigne Unibail-Rodamco et l'ensemble de ses filiales et participations consolidées. Le terme « **Obligations** » signifie les Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) d'Unibail-Rodamco. Le terme « **Obligataires** » désigne les porteurs d'Obligations.

## **1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS**

### **1.1 Responsable du Prospectus**

Au nom du directoire  
Monsieur Jaap Tonckens  
Membre du directoire, Directeur Général Finance

### **1.2 Attestation du responsable du Prospectus**

*« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.*

*Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.*

*Les informations financières historiques présentées dans le Document de Référence incorporé par référence dans le Prospectus soumis au contrôle de l'AMF ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux.*

*Le rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 figure en page 197 du Document de Référence. Il contient l'observation suivante : « nous attirons votre attention sur les notes 2.1.1 et 2.1.2 de l'annexe des comptes consolidés qui décrivent les incidences des nouvelles normes que votre société a mises en œuvre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, notamment l'application anticipée des normes IFRS 10 (Etats financiers consolidés), IFRS 11 (Partenariats) et IFRS 12 (Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités) ainsi que l'application obligatoire de la norme IFRS 13 (Evaluation de la juste valeur) ».*

*Le rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figure en page 183 du Document de Référence. Il ne contient aucune observation.*

*Le rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ne contient pas d'observation.*

*Les informations financières prévisionnelles présentées dans la présente note d'opération ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant au paragraphe 8.1. »*

Au nom du directoire  
Monsieur Jaap Tonckens  
Membre du directoire, Directeur Général Finance

### **1.3 Responsables du contrôle des comptes**

- Commissaires aux comptes titulaires :
  - Ernst & Young Audit – 1/2 place des Saisons, Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie Paris La Défense 1.
  - Deloitte et Associés – 185 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine.
- Commissaires aux comptes suppléants :
  - Auditex – 1/2 place des saisons, Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie La Défense 1
  - BEAS – 195 avenue Charles de Gaulle, 92524 Neuilly-Sur-Seine

### **1.4 Responsable relations investisseurs**

Pierre-Marie Battesti

Tél. : +33 1 76 77 57 40 et [investors@unibail-rodamco.com](mailto:investors@unibail-rodamco.com).



## 2 FACTEURS DE RISQUE

*En complément des facteurs de risque décrits dans le Document de Référence, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques suivants et des autres informations contenues dans ce Prospectus avant de décider d'investir dans les Obligations. Tous les risques significatifs qu'Unibail-Rodamco a identifiés à la date du Prospectus sont décrits dans le Document de Référence pages 50 et 51, 183 à 186, 281 à 285 et 296 à 298<sup>3</sup>, tels que complétés par les informations ci-dessous. Toutefois, d'autres risques et incertitudes non connus d'Unibail-Rodamco à ce jour ou qu'il juge aujourd'hui non significatifs pourraient également perturber son activité. Si ces risques ou certains d'entre eux venaient à se concrétiser, ses activités, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives pourraient en être affectés significativement. Dans une telle éventualité, le cours des titres d'Unibail-Rodamco pourrait baisser, et l'investisseur pourrait perdre tout ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les titres d'Unibail-Rodamco ou instruments financiers émis par Unibail-Rodamco.*

### **Facteur de risque lié aux activités de la Société et aux lois et règlements qui leur sont applicables**

Le Groupe doit se conformer à de multiples lois et règlements en France et dans les pays dans lesquels il opère, et notamment à des règlements européens, y compris en matière financière, aux lois et règlements en matière de droit boursier, aux règlements des autorités de contrôle, règlements d'urbanisme, permis de construire et autorisations d'exploitation, règles sanitaires et de sécurité (en particulier pour les actifs ouverts au public), réglementations environnementales, droits des baux, réglementations du travail, droits fiscaux et droits des sociétés, notamment les dispositions régissant les SIIC et équivalents étrangers.

Des évolutions du cadre réglementaire ou légale et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre le Groupe à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie (y compris son positionnement géographique) ou à faire face à des contraintes supplémentaires, ce qui peut se traduire par un impact significatif négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats, par une augmentation de ses dépenses, et/ou un ralentissement, voire l'arrêt du développement de certains investissements ou activités locatives.

### **Facteurs de risque spécifiques aux Obligations**

#### ***Les Obligations sont des instruments complexes qui ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs***

Les investisseurs doivent avoir une connaissance et une expérience suffisantes du marché financier et une connaissance suffisante d'Unibail-Rodamco pour évaluer les avantages et les risques à

---

3

- *Risques inhérents aux activités d'Unibail-Rodamco (risques résultant de l'évolution du marché immobilier, risques liés à la protection des actifs, risques inhérents à des projets de construction et de rénovation d'actifs immobiliers et risques d'insolvabilité des locataires)*
- *Risques juridiques et réglementaires (obligation de se conformer à de multiples lois et règlements, notamment relatifs au régime fiscal lié au statut de société d'investissements immobiliers cotée (« SIIC »)), risques fiscaux liés aux régimes fiscaux étrangers, risques environnementaux et sanitaires et risques assurantiels*
- *Risques associés à la politique de financement et aux activités financières d'Unibail-Rodamco (risques de marché, risques liés aux taux d'intérêt, risque de liquidité, risque de contrepartie, risque de change)*
- *Risques liés à la volatilité du cours des valeurs mobilières émises par Unibail-Rodamco*
- *Risques liés à la crise de la dette souveraine*
- *Risques liés aux personnes clés de l'équipe dirigeante*
- *Risques liés à l'implantation géographique du Groupe*
- *Risques liés à d'éventuels conflits d'intérêts*
- *Risques informatiques*
- *Risques liés à la production de données financières et comptables.*

investir dans une émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE), ainsi qu'une connaissance et un accès aux instruments d'analyse afin d'évaluer ses avantages et risques dans le contexte de leur situation financière. Les Obligations ne sont pas appropriées pour des investisseurs qui ne sont pas familiers avec les concepts d'amortissement anticipé, de cas de défaut, d'option, de volatilité ou autres termes/notions financiers régissant ce type d'instruments.

L'attention des investisseurs est plus particulièrement attirée sur le fait que le Droit d'Attribution d'Actions (tel que défini ci-après) ne peut être exercé à tout moment et que les Obligations donnent droit au gré de la Société soit (i) à l'attribution d'un montant en numéraire et, le cas échéant, en fonction de l'évolution du cours de bourse de l'action Unibail-Rodamco, d'actions Unibail-Rodamco existantes et/ou nouvelles de la Société, soit (ii) uniquement des actions, existantes et/ou nouvelles de la Société. Ce Droit d'Attribution d'Actions n'est exerçable que pendant certaines périodes définies dans la Note d'opération et/ou dans certains cas limités définis dans la Note d'opération.

Les investisseurs doivent également s'assurer qu'ils disposent de ressources financières suffisantes pour supporter les risques d'un investissement en Obligations, et que ce type d'instruments financiers est approprié à leur situation.

***Le rang des Obligations n'affecte en rien la liberté d'Unibail-Rodamco de disposer de la propriété de ses biens et/ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en certaines circonstances***

Les Obligations constituent des engagements chirographaires directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés d'Unibail-Rodamco, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve des exceptions légales impératives) présentes ou futures d'Unibail-Rodamco. Le service de l'emprunt en amortissements, impôts, frais et accessoires, ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

Le rang des Obligations n'affecte en rien la liberté d'Unibail-Rodamco de disposer de la propriété de ses actifs et/ou de conférer toute sûreté sur lesdits actifs en certaines circonstances (voir paragraphe 4.6.2 (« Maintien de l'emprunt à son rang »)).

***Les Obligations font l'objet de restrictions financières limitées***

Unibail-Rodamco se réserve la faculté d'émettre à nouveau des titres financiers, y compris des obligations, susceptibles de représenter des montants significatifs, d'accroître l'endettement d'Unibail-Rodamco et de diminuer la qualité de crédit d'Unibail-Rodamco.

Les modalités des Obligations n'obligent pas Unibail-Rodamco à maintenir des ratios financiers ou des niveaux spécifiques de capitaux propres, chiffre d'affaires, flux de trésorerie ou liquidités et, en conséquence, elles ne protègent pas les Obligataires en cas d'évolution défavorable de la situation financière d'Unibail-Rodamco. Les modalités des Obligations ne comportent pas de restriction pour Unibail-Rodamco en matière (i) d'amortissement ou de réduction du capital, (ii) de capacité d'investissement, (iii) de versement de dividendes et (iv) d'opérations sur l'action Unibail-Rodamco.

Le Taux de Conversion (tel que défini au paragraphe 4.16.2 (« Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions »)) applicable en cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions sera ajusté uniquement dans les cas prévus au paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »). Aussi, le Taux de Conversion ne sera pas ajusté dans tous les cas où un événement relatif à la Société ou tout autre événement serait susceptible d'affecter la valeur des actions de la Société ou, plus généralement, d'avoir un impact dilutif, notamment en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'attribution gratuite d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux) ou d'attribution d'options de

souscription d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux). Les événements pour lesquels aucun ajustement n'est prévu, pourraient avoir un effet négatif sur la valeur des actions de la Société et, par conséquent, sur celle des Obligations.

***La Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser une retenue à la source qui serait instaurée***

Le remboursement des Obligations ne donne actuellement lieu à aucune retenue à la source en France (voir paragraphe 4.15 « Retenue à la source applicable aux Obligations »). Si une quelconque retenue à la source devait être prélevée, la Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de la compenser, que le remboursement soit effectué en numéraire, en actions nouvelles ou en actions existantes.

***Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les Obligations et les Obligataires pourraient ne pas pouvoir vendre leurs Obligations à un prix attractif ou ne pas pouvoir les vendre du tout***

L'admission aux négociations des Obligations sur le marché Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France, d'Euroclear Bank S.A./N.V. et/ou de Clearstream Banking S.A. (Luxembourg) a été demandée. Cependant, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait qu'un marché actif pour les Obligations se développera et que les Obligataires seront en mesure de les céder sur le marché secondaire. Si un marché actif ne devait pas se développer, la liquidité et le prix des Obligations s'en trouveraient affectés. Si un tel marché se développait, il n'est pas exclu que les Obligations soient soumises à une forte volatilité. Il n'existe aucune obligation de constituer un marché pour les Obligations.

***Le cours des Obligations dépendra de nombreux paramètres***

Le prix de marché des Obligations dépendra notamment du cours et de la volatilité des actions d'Unibail-Rodamco, du niveau des taux d'intérêt constatés sur les marchés, du risque de crédit d'Unibail-Rodamco et de l'évolution de son appréciation par le marché et du niveau des dividendes versés par Unibail-Rodamco. Les perturbations significatives et exceptionnelles que connaissent les marchés financiers et la détérioration générale de l'environnement économique pourraient avoir une incidence défavorable sur le cours de bourse des actions d'Unibail-Rodamco et des Obligations. Ainsi, une baisse du cours et/ou de la volatilité des actions d'Unibail-Rodamco, une hausse des taux d'intérêt ou toute aggravation du risque de crédit réel ou perçu, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des Obligations.

***Une baisse de la notation du Groupe pourrait entraîner des coûts supplémentaires pour des besoins de financement ultérieurs et une baisse de la notation des Obligations pourrait impacter leur cours et/ou leur négociabilité***

En dépit des perspectives stables de la notation de A pour Unibail-Rodamco par Standard & Poor's Rating Services et FitchRatings, il ne peut être exclu que sur la durée des Obligations les notations d'Unibail-Rodamco par Standard & Poor's Rating Services et/ou FitchRatings puissent être abaissées. Une baisse de la notation pourrait affecter la capacité d'Unibail-Rodamco à financer ses activités ou à contracter des emprunts futurs. Il est également précisé qu'un Changement de Contrôle Amical d'Unibail-Rodamco accompagné d'une dégradation d'au moins deux niveaux (*notches*) de la notation d'Unibail-Rodamco peut entraîner le remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires (voir paragraphe 4.9.4 (2) (« Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle »)).

Dans le cas où les Obligations feraient l'objet d'une notation, un abaissement de cette notation sur la durée des Obligations pourrait avoir un impact sur leur cours et/ou leur négociabilité.

### ***Unibail-Rodamco pourrait ne pas être en mesure de rembourser les Obligations***

En dehors de l'obligation de rembourser les Obligations à leur échéance, Unibail-Rodamco pourrait se voir contraint de rembourser la totalité des Obligations en cas de défaut ou de Changement de Contrôle Amical (voir paragraphe 4.9.4 (2) (« Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle »)), une partie des Obligations en cas de Changement de Contrôle Hostile (voir paragraphe 4.9.4 (1) (« Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle »)) ou tout ou partie en cas d'exercice par les porteurs d'Obligations de leur droit au remboursement anticipé le 1<sup>er</sup> juillet 2019 (voir paragraphe 4.9.5 (« Remboursement anticipé au gré des Obligataires le 1<sup>er</sup> juillet 2019 »)). A l'échéance ou si le représentant de la masse des Obligataires ou certains Obligataires, selon le cas, devait exiger d'Unibail-Rodamco le remboursement de leurs Obligations à la suite de la survenance d'un des cas précités, Unibail-Rodamco ne peut garantir que le montant requis pourra être intégralement versé. La capacité d'Unibail-Rodamco à rembourser les Obligations dépendra de sa trésorerie au moment du remboursement et pourra être limitée par la législation ou la réglementation alors en vigueur, par les termes de son endettement ainsi que par les accords qui seront conclus à cette date et qui pourront modifier la dette existante ou future d'Unibail-Rodamco. Le manquement d'Unibail-Rodamco à rembourser les Obligations pourrait constituer un cas de défaut au titre d'un autre emprunt.

### ***Possible modification des modalités des Obligations et des Actions***

La loi permet à l'assemblée générale des Obligataires de modifier, avec l'accord d'Unibail-Rodamco, les modalités des Obligations, dès lors que les Obligataires présents ou représentés approuvent la modification à la majorité des deux tiers des voix exprimées. Toute modification ainsi approuvée s'imposera à l'ensemble des Obligataires.

De la même façon, après exercice du Droit d'Attribution d'Actions, les Obligataires deviendront actionnaires et seront soumis aux pouvoirs de l'assemblée générale des actionnaires qui prend ses décisions à la majorité simple ou à la majorité des deux-tiers des voix exprimées.

### ***Des changements législatifs ou réglementaires pourraient avoir pour effet de modifier les modalités des Obligations, ce qui pourrait avoir un effet sur la valeur des Obligations***

Des modifications législatives ou réglementaires (y compris fiscales) pourraient avoir pour effet de modifier les modalités des Obligations, ce qui pourrait avoir un effet sur leur valeur.

Les modalités des Obligations sont fondées sur les lois et réglementations en vigueur à la date du présent Prospectus. Aucune assurance ne peut être donnée sur l'impact d'une éventuelle modification de celles-ci après la date du Prospectus.

### ***Les stipulations applicables aux Obligations pourraient être écartées en cas d'application à Unibail-Rodamco du droit français des procédures collectives***

Le droit des entreprises en difficulté prévoit qu'en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde financière accélérée, d'une procédure de sauvegarde, d'une procédure de redressement judiciaire ou à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, d'une procédure de sauvegarde accélérée, d'Unibail-Rodamco, tous les créanciers titulaires d'obligations émises en France ou à l'étranger (y compris les Obligataires) sont regroupés en une assemblée générale unique. Les stipulations relatives à la représentation des Obligations sont écartées dans la mesure où elles dérogent aux dispositions impératives du droit des entreprises en difficulté applicables dans le cadre de telles procédures.

Ces dispositions prévoient que l'assemblée générale unique veille à la défense des intérêts communs de ces créanciers (y compris les Obligataires) et délibère, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde ou de redressement. L'assemblée générale unique peut notamment (i) se prononcer en faveur d'une augmentation des charges des porteurs d'obligations (y compris les Obligataires) par la mise en place de délais de paiement et/ou l'octroi d'un abandon total ou partiel des créances obligataires, (ii) consentir un traitement différencié entre les porteurs d'obligations (y compris les Obligataires) si les différences de situation le justifient ; et/ou (iii) ordonner une conversion de créances (y compris les Obligataires) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'assemblée générale unique sont prises à la majorité des deux tiers du montant des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote, nonobstant toute clause contraire et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission. Aucun quorum ne s'applique.

#### ***Unibail-Rodamco pourrait modifier sa politique de paiement de dividende***

Compte tenu notamment de la fluctuation des valeurs immobilières qui pourrait entraîner une absence de résultat distribuable suffisant, Unibail-Rodamco pourrait être amenée à ou contrainte de, comme elle l'a déjà fait dans le passé, payer tout ou partie du dividende par prélèvement sur les réserves ou les primes. Elle pourrait également être amenée à ou contrainte de modifier la périodicité de distribution de ses dividendes, les montants distribués ou la politique de distribution elle-même (dont l'absence de distribution), en particulier en fonction des modifications des règles fiscales applicables.

***Au moment où l'Obligataire exerce son Droit d'Attribution d'Actions, il ne connaît pas le choix que fera la Société et notamment ne sait pas s'il recevra des actions nouvelles ou existantes et il ne connaît pas le cours de bourse de l'action Unibail-Rodamco qui servira de base au calcul du nombre d'actions qui lui sera éventuellement attribué***

En cas d'exercice par l'Obligataire de son Droit d'Attribution d'Actions, la Société a le choix, conformément aux modalités des Obligations, (i) de verser un montant en numéraire et de remettre, le cas échéant, des actions nouvelles et/ou existantes, ou (ii) de remettre exclusivement des actions nouvelles et/ou existantes. Au moment où l'Obligataire exerce son Droit d'Attribution d'Actions il ne connaît pas le choix que fera la Société et ne sait pas s'il recevra ou non des actions nouvelles ou existantes.

Dans l'hypothèse où la Société déciderait conformément aux termes et conditions des Obligations, de verser un montant en numéraire et des actions, le nombre d'actions qui sera finalement attribué à l'Obligataire sera calculé sur la base de la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'action Unibail-Rodamco qui sera, selon les cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions, de cinq ou dix jours de bourse consécutifs à compter du jour de bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)).

L'Obligataire peut en conséquence se voir attribuer un nombre d'actions différent de celui qu'il anticipait compte tenu du cours de l'action Unibail-Rodamco au moment où il exerce son Droit d'Attribution d'Actions.

### ***Il peut exister un risque de change pour certains Obligataires***

- Les paiements dus au titre des Obligations peuvent être affectés en cas d'évolution défavorable de la crise de la zone Euro.
- Certains Obligataires, dont les activités financières se font principalement dans une devise autre que l'Euro, doivent prendre en considération les risques de fluctuation des taux de change avec l'euro ainsi que les modifications de règles de contrôle des changes. Une appréciation de la valeur de la devise de l'Obligataire par rapport à l'euro diminuerait dans la devise de l'Obligataire la contre-valeur des paiements reçus au titre des Obligations, la valeur de marché des Obligations et donc le rendement des Obligations pour son porteur. En outre, les gouvernements et autorités monétaires pourraient imposer (comme certains l'ont fait dans le passé) des contrôles de change qui pourraient affecter le taux de change applicable. De ce fait, les Obligataires pourraient percevoir un montant en principal inférieur à celui prévu, voire aucun de ces montants.

### ***Risques liés à la fiscalité***

Les vendeurs ou acquéreurs potentiels des Obligations et/ou des Actions doivent être avertis qu'ils peuvent être amenés à payer des taxes, droits d'enregistrement ou autres charges selon les lois et pratiques en vigueur dans les pays dans lesquels les Obligations et/ou Actions sont cédés ou dans d'autres juridictions. Dans certaines juridictions, aucun document officiel de l'administration fiscale ni aucune décision de justice n'est disponible concernant de tels instruments financiers. Les potentiels investisseurs ne doivent pas se fonder sur la synthèse fiscale contenue dans le Prospectus mais demander l'avis de leur propre conseiller fiscal sur leur situation fiscale personnelle au regard de l'acquisition, la détention, la cession ou le rachat des Obligations et/ou des Actions. Seuls ces conseillers sont en position d'apprécier la situation spécifique de chaque investisseur potentiel.

### ***La proposition de taxe sur les transactions financières européenne pourrait, si elle était adoptée et transposée dans les législations nationales, augmenter les frais de transactions sur les Obligations***

Le 14 février 2013, la Commission Européenne a adopté une proposition de directive (la « **Proposition de Directive** ») sur la taxe sur les transactions financières (« **TTF Européenne** ») qui doit entrer en vigueur conformément à la procédure de coopération renforcée, initialement mise en place entre onze Etats membres de l'Union Européenne (Autriche, Belgique, Espagne, Estonie, France, Allemagne, Grèce, Italie, Portugal, Slovaquie et Slovénie) (les « **Etats Membres Participants** »). D'autres Etats membres peuvent décider d'y participer.

Selon la Proposition de Directive, la TTF Européenne s'appliquerait à toutes les transactions financières dès lors qu'au moins une des parties à la transaction est établie (ou réputée être établie au sens de la Proposition de Directive) dans un Etat Membre Participant et qu'un établissement financier établi (ou réputé être établi au sens de la Proposition de Directive) sur le territoire d'un Etat Membre Participant est partie à la transaction, pour son compte ou pour le compte d'un tiers, ou agit au nom d'une partie à la transaction. Les transactions financières dans le champ de la TTF Européenne sont définies de manière extensive et incluent, notamment, l'achat ou la vente d'un instrument financier. La Proposition de Directive prévoit quelques exceptions limitées à l'application de la taxe, notamment, la TTF Européenne ne devrait pas s'appliquer aux transactions sur le marché primaire visé à l'article 5 (c) du Règlement (CE) 1287/2006 de la Commission du 10 août 2006, incluant les activités de souscription et d'attribution subséquente d'instruments financiers dans le cadre de leur émission. La TTF Européenne serait payable par tout établissement financier établi, ou réputé être établi, dans un Etat Membre Participant dès lors qu'il est partie à une transaction (qu'il agisse pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers) ou agit au nom

d'une partie à la transaction, ou que la transaction a été effectuée pour son propre compte. Les taux d'imposition de la TTF Européenne seraient laissés à l'appréciation de chaque Etat Membre Participant mais fixés au minimum à 0,1% pour les instruments financiers autres que les produits dérivés.

Le projet de TTF Européenne reste soumis à discussion entre les Etats Membres Participants. Le 6 mai 2014, les ministres des finances des Etats Membres Participants ont annoncé par une déclaration commune que la TTF Européenne serait applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et ne concernerait au départ que les actions et certains produits dérivés. Son champ d'application et ses modalités pourraient toutefois être modifiés avant son adoption.

Les investisseurs ou bénéficiaires des Obligations sont invités à consulter leur conseil fiscal sur les conséquences que pourrait avoir la TTF Européenne sur toute acquisition, détention ou cession d'Obligations.

### 3 INFORMATIONS DE BASE

#### 3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, à la date du Prospectus, le fonds de roulement net du Groupe est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois.

#### 3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations ESMA mises à jour en mars 2013, la situation des capitaux propres consolidés part du Groupe (hors résultat intercalaire) et de l'endettement net consolidé au 31 mars 2014 est respectivement de 13 735,1 millions d'euros et de 13 540,1 millions d'euros, telle que détaillée ci-après :

Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement consolidés :

<i>(en millions d'euros, données non auditées)</i>	<i>31 mars 2014</i>
<b>1 / CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT*</b>	
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>1 604,5</b>
dont :	
Faisant l'objet de garanties <sup>(1)</sup>	19,6
<small>(1) hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers (hors garanties pour le compte des filiales)</small>	
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>12 139,3</b>
dont :	
Faisant l'objet de garanties <sup>(1)</sup>	1032,6
<small>(1) hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers (hors garanties pour le compte des filiales)</small>	
<b>Capitaux propres part du groupe (hors résultat intercalaire)</b>	<b>13 735,1</b>
Capital	487,6
Primes d'émission	6165,4
Réserve légale	47,4
Autres réserves	4 760,9
Report à nouveau	983,3
Résultat 2013	1290,6
<b>2 / ANALYSE DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET* / **</b>	
A. Trésorerie	134,1
B. Equivalents de trésorerie	0
C. Titres de placement	69,7
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>203,8</b>
<b>E. Créances financières courantes à court terme</b>	<b>0</b>
F. Dettes financières à court terme	12,1
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	1 259,8
H. Autres dettes financières à court terme	332,6
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>1 604,5</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) - E - (D)</b>	<b>1 400,7</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	1 469,3
L. Obligations émises	9 516,8
M. Autres emprunts à plus d'un an	1 153,3
<b>N. Endettement financier net à moyen et long terme (K) + (L) + (M)</b>	<b>12 139,3</b>
<b>O. Endettement financier net (J) + (N)</b>	<b>13 540,1</b>



*\* Il est précisé que depuis le 31 mars 2014, Unibail-Rodamco a (i) procédé au paiement, le 15 mai 2014, du dividende de 8,90 euros par action décidé par l'assemblée générale du 23 avril 2014, représentant un montant total de 871 millions d'euros, (ii) émis le 23 mai 2014 une obligation « responsable » de 1500 millions de couronnes suédoises (soit 166 millions d'euros) d'une maturité de 5 ans et (iii) émis le 27 mai 2014 un emprunt obligataire de 600 millions d'euros, d'une maturité de 12 ans offrant un coupon de 2,50%.*

*\*\* Il est précisé que l'endettement financier net ne tient pas compte des créances et dettes relatives aux instruments dérivés valorisés à la juste valeur.*

### **3.3 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission**

Les Garants (tel que ce terme est défini au paragraphe 5.4.3 « Garantie ») ainsi que certains de leurs affiliés ont rendu et pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à Unibail-Rodamco ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires ou mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération. Ces prestations seront rendues dans le respect de la réglementation en vigueur relative à la gestion des conflits d'intérêts.

### **3.4 But et produit de l'émission**

Les fonds issus de la présente émission s'inscrivent dans le cadre de la politique de diversification de ses sources de financements poursuivie par le Groupe. Ils permettront avec les autres financements de répondre aux besoins généraux de financement du Groupe et notamment de ses projets de développement et/ou d'acquisition existants ou futurs.

Le produit brut et l'estimation du produit net (compte tenu de la rémunération des intermédiaires financiers et des frais juridiques et administratifs) de l'émission des Obligations sont respectivement d'environ 500 millions d'euros et d'environ 496 millions d'euros.

## **4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE REGLEMENTE D'EURONEXT A PARIS**

### **4.1 Nature et catégorie des Obligations offertes dont l'admission aux négociations est demandée**

Les Obligations qui seront émises constituent des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

Leur cotation est prévue pour le 25 juin 2014 sous le code ISIN FR0011521673. Les Obligations font l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France, d'Euroclear Bank S.A./N.V. et/ou de Clearstream Banking S.A Luxembourg. Aucune demande de cotation sur un autre marché n'a été effectuée à ce jour.

### **4.2 Valeur nominale unitaire des Obligations - Prix d'émission des Obligations**

La valeur nominale unitaire des Obligations a été fixée à 288,06 euros, faisant apparaître une prime de 37,5% par rapport au cours de référence des actions d'Unibail-Rodamco correspondant à la moyenne pondérée par les volumes des cours des Actions Unibail-Rodamco constatés sur Euronext depuis l'annonce de la transaction jusqu'au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations.

Les Actions Unibail-Rodamco sont cotées, à la date des présentes, au compartiment A du marché Euronext Paris et sur Euronext Amsterdam sous le code ISIN FR0000124711 ; leur valeur nominale unitaire s'élève à cinq euros.

### **4.3 Droit applicable et tribunaux compétents**

Les Obligations sont régies par le droit français.

Les tribunaux compétents en cas de litige sont les tribunaux français dans les conditions fixées par le Code de procédure civile.

### **4.4 Forme et mode d'inscription en comptes des Obligations**

Les Obligations pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des Obligataires. Elles seront obligatoirement inscrites en comptes tenus selon les cas par :

- CACEIS Corporate Trust mandaté par Unibail-Rodamco pour les titres nominatifs purs ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix et CACEIS Corporate Trust mandaté par Unibail-Rodamco pour les titres nominatifs administrés ; et
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs visés à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Les Obligations seront admises aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des titres entre teneurs de comptes. Les Obligations seront également admises aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V. et/ou de Clearstream Banking S.A Luxembourg.

Selon le calendrier indicatif de l'émission, les Obligations seront inscrites en comptes et négociables à compter du 25 juin 2014, date de règlement-livraison des Obligations.

#### **4.5 Devise d'émission des Obligations**

L'émission des Obligations est réalisée en euros.

#### **4.6 Rang des Obligations**

##### **4.6.1 Rang de créance**

Les Obligations constituent des engagements chirographaires directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés d'Unibail-Rodamco, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve des exceptions légales impératives) présentes ou futures d'Unibail-Rodamco, sans préférence ou priorité liés à leur date d'émission, à la devise d'émission ou autre.

Le service de l'emprunt en amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet, à la Date d'Émission (telle que définie ci-dessous), d'aucune garantie particulière.

##### **4.6.2 Maintien de l'emprunt à son rang**

Jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, Unibail-Rodamco s'engage à ne pas accorder ou laisser subsister et devra s'assurer qu'aucune de ses Filiales Principales (telles que définies au paragraphe 4.9.6 (« Exigibilité anticipée »)) n'accorde ou ne laisse subsister une quelconque Sûreté (telle que définie ci-après) sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie (i) de toute Dette (telle que définie ci-après) ou (ii) de toute garantie relative à une Dette, sans que soient consenties aux présentes Obligations, au préalable ou concomitamment, les mêmes sûretés ou garanties de même rang, à l'exception toutefois, des Sûretés déjà existantes avant l'émission des Obligations et, s'agissant de toute entité qui deviendrait une Filiale Principale d'Unibail-Rodamco (de quelque façon que ce soit) ou ferait l'objet d'une fusion avec Unibail-Rodamco ou une Filiale Principale, de toute Sûreté (x) existante sur tout actif (et son renouvellement futur) ou revenu présent ou futur de cette entité à la date à laquelle cette dernière devient une Filiale Principale ou est fusionnée avec Unibail-Rodamco ou une Filiale Principale ou (y) dont la constitution est prévue contractuellement à condition que cette Sûreté ne soit pas créée en vue de ou dans le cadre de l'opération de fusion ou ayant conduit à la constitution de ladite Filiale Principale.

« **Dette** » désigne toute dette présente ou future représentée par :

- des obligations,
- tout autre titre financier visé à l'article L. 211-1 II 1° et 2° du Code monétaire et financier ou
- tout titre financier équivalent à ceux visés à l'article précité émis sur le fondement de droits étrangers,

cotés ou négociés (ou susceptible de l'être) sur un Marché Réglementé (tel que défini au paragraphe 4.9.3 (« Amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco »)).

« **Sûreté** » désigne toute hypothèque, nantissement, gage, privilège ou autre sûreté réelle au sens des articles 2323 et suivants du Code civil.

#### **4.6.3 Assimilations ultérieures**

Au cas où Unibail-Rodamco émettrait ultérieurement de nouvelles obligations conférant à tous égards des droits identiques à ceux des Obligations, il pourra, sans requérir le consentement des Obligataires et à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des obligations des émissions successives, unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur service financier et à leur négociation. L'ensemble des porteurs de ces titres serait alors regroupé en une masse unique.

#### **4.7 Droits et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits**

En cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions, tel que défini au paragraphe 4.16.1 (« Nature du Droit d'Attribution d'Actions »), les Obligataires pourront recevoir au gré de la Société (i) soit une somme en numéraire et, le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes, (ii) soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes. Les modalités du Droit d'Attribution d'Actions sont décrites au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »).

L'exercice du Droit d'Attribution d'Actions emporte l'annulation des Obligations pour lesquelles il a été exercé.

Les Obligations dont le Droit d'Attribution d'Actions n'aura pas été exercé conformément au paragraphe 4.16 (« Droit d'Attribution d'Actions ») seront remboursées en numéraire dans les conditions prévues au paragraphe 4.9 (« Date d'échéance, amortissement des Obligations au gré d'Unibail-Rodamco et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires »).

Les Obligations ne porteront pas intérêt.

Il n'y a pas de restrictions attachées aux Obligations.

#### **4.8 Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus**

##### **4.8.1 Date de jouissance et de règlement-livraison des Obligations**

25 juin 2014 (ci-après la « **Date d'Émission** »).

##### **4.8.2 Intérêt**

Les Obligations ne porteront pas intérêt.

#### **4.9 Date d'échéance, amortissement des Obligations au gré d'Unibail-Rodamco et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires**

##### **4.9.1 Amortissement normal**

A moins qu'elles n'aient été amorties ou remboursées de façon anticipée dans les conditions définies ci-dessous et en l'absence d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions, les Obligations seront amorties en totalité par remboursement le 1<sup>er</sup> juillet 2021 (la « **Date d'Amortissement Normal** ») (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré) au pair, soit 288,06 euros par Obligation.

Un « **Jour Ouvré** » est un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques sont ouvertes à Paris et où Euroclear France fonctionne.

Toute action contre la Société en vue du remboursement des Obligations sera prescrite à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé. Par ailleurs, le montant de remboursement des Obligations sera prescrit au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé.

##### **4.9.2 Amortissement anticipé par rachats ou offres publiques au gré d'Unibail-Rodamco**

Unibail-Rodamco se réserve le droit de procéder à tout moment, sans limitation de prix ni de quantité, à l'amortissement anticipé de tout ou partie des Obligations, soit par des rachats en bourse ou hors bourse, soit par des offres publiques de rachat ou d'échange. Ces opérations sont sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations restant en circulation. Les Obligations acquises seront annulées.

##### **4.9.3 Amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco**

1. Unibail-Rodamco pourra, à son gré, à tout moment à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 et jusqu'à la Date d'Amortissement Normal, sous réserve du préavis d'au moins 40 jours calendaires prévu au paragraphe 4.9.7 (« Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions »), procéder à l'amortissement anticipé de la totalité des Obligations restant en circulation (quel qu'en soit le nombre) au pair (soit 288,06 euros par Obligation). Cet amortissement anticipé ne sera possible que si la moyenne arithmétique, calculée sur une période de 20 Jours de Bourse consécutifs au cours desquels l'Action est cotée, choisis par Unibail-Rodamco parmi les 40 Jours de Bourse consécutifs précédant la parution du préavis précité, des produits :
  - (i) des premiers cours cotés de l'Action sur Euronext Paris ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, tout autre marché réglementé au sens de la Directive 2004/39/CE du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers sur lequel Unibail-Rodamco a sa principale place de cotation (le « **Marché Réglementé** ») ; par
  - (ii) le Taux de Conversion (tel que défini au paragraphe 4.16.2 (« Fenêtre du Droit d'Attribution d'Actions ») en vigueur à chacune de ces dates,

excède 130% de la valeur nominale des Obligations.

2. Unibail-Rodamco pourra, à son gré, sous réserve du préavis d'au moins 40 jours calendaires prévu au paragraphe 4.9.7 (« Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions »), procéder à l'amortissement à tout moment à un prix égal au pair, de la totalité des Obligations restant en circulation, si leur nombre est inférieur à 15% du nombre des Obligations émises.
3. Dans les cas visés aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, les Obligataires conserveront la faculté d'exercer leur Droit d'Attribution d'Actions conformément aux modalités fixées au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »).

#### **4.9.4 Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle**

1. En cas de Changement de Contrôle Hostile (tel que défini ci-après), chaque Obligataire pourra, pendant une période de 30 jours calendaires suivant la première des dates de publication des avis mentionnés ci-après, demander à Unibail-Rodamco le remboursement de tout ou partie de ses Obligations dans les 90 jours calendaires de la demande formée par l'Obligataire.

Unibail-Rodamco informera les Obligataires du Changement de Contrôle Hostile ainsi que de la faculté de demander le remboursement anticipé de leurs Obligations aussi rapidement que possible après en avoir eu connaissance, au moyen d'un avis publié au Journal Officiel (dans la mesure requise par la réglementation en vigueur), d'un avis publié dans un journal financier de diffusion nationale et d'un avis d'Euronext, ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées.

L'Obligataire souhaitant obtenir le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations devra en faire la demande auprès de l'intermédiaire chez lequel ses Obligations sont inscrites en compte, qui la transmettra à l'établissement chargé de la centralisation du service financier de l'emprunt (voir paragraphe 5.4.2 (« Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier / Agent de Calcul / Agent Centralisateur »)).

Une fois présentée par un Obligataire à l'intermédiaire chez lequel les Obligations sont inscrites en compte, la demande de remboursement anticipé sera irrévocable et Unibail-Rodamco sera tenu de rembourser toutes les Obligations visées dans chaque demande transmise dans les conditions ci-dessus.

Chaque Obligation devra être remboursée au pair.

2. En cas de Changement de Contrôle Amical (tel que défini ci-après) effectif, l'ensemble des Obligations devra, sur demande dans les conditions visées ci-dessous, être remboursé au pair si :
  - (a) (i) la Notation (telle que définie ci-après) est dégradée d'au moins deux niveaux (*notches*) par Standard & Poor's Rating Services, division de The McGraw Hill Companies, Inc. et ses successeurs et FitchRatings et ses successeurs et est rendue publique dans les 90 jours calendaires suivant la date du Changement de Contrôle Amical potentiel et (ii) que cette dégradation est explicitement motivée par ce Changement de Contrôle Amical potentiel ; ou

- (b) Unibail-Rodamco ne fait plus l'objet d'aucune notation par une agence de notation de réputation internationale dans les 30 jours calendaires suivant la date à laquelle un tel Changement de Contrôle Amical est devenu effectif.

Le représentant de la masse, sur décision de l'assemblée des Obligataires, pourra demander à Unibail-Rodamco de rembourser l'ensemble des Obligations dans les 90 jours calendaires de la demande écrite formée par le représentant de la masse et adressée conjointement à Unibail-Rodamco et à l'établissement chargé de la centralisation du service financier de l'emprunt.

Unibail-Rodamco informera les Obligataires de la survenance d'un des événements visés au paragraphe (a) ou (b) ci-dessus, selon les cas, de la date du Changement de Contrôle Amical effectif ainsi que de la faculté de demander le remboursement anticipé des Obligations aussi rapidement que possible, au moyen d'un avis publié au Journal Officiel (dans la mesure requise par la réglementation en vigueur), d'un avis publié dans un journal financier de diffusion nationale et d'un avis d'Euronext ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées.

Chaque Obligation devra être remboursée au pair.

« **Notation** » désigne la notation attribuée à la dette à long terme non subordonnée d'Unibail-Rodamco par Standard & Poor's Rating Services, division de The McGraw Hill Companies, Inc. et ses successeurs et FitchRatings et ses successeurs.

« **Changement de Contrôle** » désigne l'évènement par lequel une ou plusieurs personnes agissant de concert, viennent à détenir plus de 50% du capital ou des droits de vote d'Unibail-Rodamco.

« **Changement de Contrôle Hostile** » désigne un Changement de Contrôle qui n'est ni recommandé ni approuvé par le conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco.

« **Changement de Contrôle Amical** » désigne un Changement de Contrôle, recommandé ou approuvé par le conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco.

#### **4.9.5 Remboursement anticipé au gré des Obligataires le 1<sup>er</sup> juillet 2019**

Tout Obligataire pourra, à son gré, demander à Unibail-Rodamco le remboursement anticipé en espèces le 1<sup>er</sup> juillet 2019 de tout ou partie de ses Obligations.

Unibail-Rodamco devra rappeler aux porteurs d'Obligations la faculté de remboursement dont ils disposent au moyen d'un avis diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet ([www.unibail-rodamco.com](http://www.unibail-rodamco.com)) et d'un avis diffusé par Euronext (ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées) au moins 40 jours calendaires avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019. Ces avis indiqueront (i) le montant du remboursement et (ii) le fait que les demandes de remboursement anticipé des Obligations et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent Centralisateur au moins 25 Jours de Bourse avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

L'Obligataire souhaitant obtenir le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations devra en faire la demande auprès de l'intermédiaire chez lequel ses Obligations sont inscrites en compte, qui la transmettra à l'établissement chargé de la centralisation du service financier de l'emprunt (voir paragraphe 5.4.2 (« Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier / Agent de Calcul / Agent Centralisateur »)).

Les demandes et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent Centralisateur au moins 25 Jours de Bourse avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019, au plus tard à 17h00, heure de Paris.

Une fois présentée par un Obligataire à l'intermédiaire chez lequel les Obligations sont inscrites en compte, la demande de remboursement anticipé sera irrévocable et Unibail-Rodamco sera tenu de rembourser toutes les Obligations visées dans chaque demande transmise dans les conditions ci-dessus.

Chaque Obligation devra être remboursée au pair.

Un « **Jour de Bourse** » désigne un Jour Ouvré où (i) Euronext assure la cotation des actions sur son marché Euronext Paris ou (ii), le cas échéant, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, tout autre opérateur d'un Marché Réglementé où Unibail-Rodamco a sa principale place de cotation assure la cotation des actions sur ledit Marché Réglementé, et dans les deux cas, autre qu'un jour où les cotations cessent avant l'heure de clôture habituelle.

#### **4.9.6 Exigibilité anticipée**

1. Le représentant de la masse des Obligataires pourra, sur simple notification écrite adressée à Unibail-Rodamco, avec une copie à l'établissement chargé de la centralisation du service financier, rendre exigible la totalité des Obligations à un prix égal au pair, si l'un quelconque des événements énumérés ci-dessous survient et si Unibail-Rodamco n'y a pas remédié au jour de la réception de la notification :
  - (a) en cas de défaut de paiement par Unibail-Rodamco à leurs dates d'exigibilité, de toutes sommes dues au titre de toute Obligation, s'il n'est pas remédié à ce défaut par Unibail-Rodamco dans un délai de 5 Jours Ouvrés à compter de cette date d'exigibilité ;
  - (b) en cas d'inexécution par Unibail-Rodamco de toute autre obligation au titre des Obligations s'il n'est pas remédié à cette inexécution dans les 15 Jours Ouvrés de la réception par Unibail-Rodamco de la notification écrite de ladite inexécution donnée par le représentant de la masse des Obligataires ;
  - (c) dans le cas où toute autre dette d'emprunt, présente ou future, d'Unibail-Rodamco ou de l'une de ses Filiales Principales (telles que définies ci-dessous) (autres que des Filiales Protégées (telles que définies ci-dessous) qui ne sont pas des Filiales Exclues (telles que définies ci-dessous)), individuellement ou collectivement, d'un montant supérieur à 40 millions d'euros (ou son équivalent en toute devise) (i) devient exigible avant son échéance prévue, en raison d'un cas de défaut à l'expiration de tout délai de grâce applicable ou, dans ce cas, si la réalisation des sûretés liées à cette dette d'emprunt devenue exigible est demandée devant un tribunal compétent (sauf contestation de bonne foi devant un tribunal compétent) ; (ii) n'est pas payée à son échéance prévue ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable, ou le cas échéant, si la réalisation des sûretés liées à cette dette d'emprunt impayée est demandée devant un tribunal compétent (sauf contestation de bonne foi devant un tribunal compétent) ; ou (iii) en cas d'inexécution par Unibail-Rodamco ou par l'une de ses Filiales Principales (autres que les Filiales Protégées qui ne sont pas des Filiales Exclues) de leurs obligations



au titre de toute garantie ou indemnité liée à une telle dette d'emprunt accordée ou consentie par eux (sauf contestation de bonne foi devant un tribunal compétent)<sup>4</sup> ;

- (d) au cas où Unibail-Rodamco ou l'une de ses Filiales Principales (autres que des Filiales Protégées qui ne sont pas des Filiales Exclues) solliciterait auprès de ses créanciers un moratoire général sur ses dettes ou solliciterait la nomination d'un mandataire *ad hoc* ; ferait l'objet d'une procédure de conciliation ; ferait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ou d'une cession totale de son entreprise ou de toute autre mesure ou procédure équivalente ;
- (e) au cas où Unibail-Rodamco cesserait d'exercer directement ou indirectement la totalité ou une partie substantielle de ses activités, sauf si cette cessation intervient dans le cadre d'une fusion, d'une cession, d'une scission, d'un apport partiel d'actifs ;
- (f) au cas où les Actions ne seraient plus admises aux négociations sur Euronext ou sur un Marché Réglementé, sous réserve des stipulations visées au paragraphe 4.11.

2. Pour les besoins du présent paragraphe 4.9.6 :

« **Filiale** » désigne tout personne morale ou entité (existante ou non à la date de la Note d'opération) telle que définie par les articles L. 233-1 et L. 233-3 du Code de commerce.

« **Filiale Exclue** » désigne toute Filiale Protégée qui est en défaut au titre de l'alinéa (c) ci-dessus ou est soumise à une procédure ou a conclu un accord tel que décrit à l'alinéa (d) ci-dessus et dont la Valeur (telle que définie ci-dessous), additionnée à la Valeur totale des Filiales Principales qui sont en défaut au titre de l'alinéa (c) ci-dessus ou sont soumises à une procédure ou ont conclu un accord tel que décrit à l'alinéa (d) ci-dessus, excède 40% de la Valeur totale du patrimoine d'Unibail-Rodamco.

« **Filiale Protégée** » désigne toute Filiale Principale dont le montant de la Dette Sans Recours (telle que définie ci-après) est supérieure au moment considéré à (i) plus de 50% de sa dette d'emprunt totale et à (ii) plus de 40 millions d'euros (ou son équivalent en toute devise) selon ses derniers états financiers publiés.

« **Dette Sans Recours** » désigne toute dette financière présente ou future d'une Filiale Principale pour laquelle les créanciers ne disposent d'aucun recours contractuel à l'encontre d'Unibail-Rodamco, ou de l'une de ses Filiales autre que :

- un recours résultant d'un nantissement des actions de la Filiale Principale détenues par Unibail-Rodamco, ou toute autre Filiale, nantissement constitué en garantie de ladite dette financière ;
- un recours résultant d'un engagement d'Unibail-Rodamco, conclu avant la date d'émission des Obligations ; ou
- un recours contre toute Filiale de ladite Filiale Principale lié à ladite dette financière.

« **Filiale Principale** » désigne à un moment donné une Filiale d'Unibail-Rodamco :

---

<sup>4</sup> A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, date d'entrée en vigueur du nouvel article L.611-16 du Code de commerce, la stipulation permettant au représentant de la masse de rendre immédiatement exigible la totalité des Obligations, en cas de demande par Unibail-Rodamco de (i) nomination d'un mandataire *ad hoc* ou (ii) ouverture d'une procédure de conciliation, sera réputée non écrite.

- (i) dont la Valeur est au moins égale à 7% de la Valeur totale du patrimoine d'Unibail-Rodamco.

Pour les besoins de cette définition et de la définition de « **Filiale Exclue** », le terme « **Valeur** » désigne (a) pour toute entité consolidée globalement ou proportionnellement dans les comptes d'Unibail-Rodamco, la Valeur Réévaluée (telle que définie ci-dessous) des actifs de cette entité (pour la quote-part de détention d'Unibail-Rodamco dans les actifs consolidés proportionnellement), (b) pour toute entité consolidée par mise en équivalence dans les comptes d'Unibail-Rodamco, la valeur des capitaux propres de cette entité calculée sur la base de la Valeur Réévaluée des actifs de cette entité, conformément aux principes comptables adoptés par Unibail-Rodamco pour établir ses comptes consolidés les plus récents, et proportionnellement à sa participation dans l'entité considérée (c) pour Unibail-Rodamco, la Valeur totale du patrimoine déterminée conformément aux points (a) et (b), de tous les actifs et de toutes les entités dans lesquelles Unibail-Rodamco détient, directement ou indirectement, une participation, telles qu'elles sont comptabilisées dans le bilan des derniers comptes consolidés audités publiés par Unibail-Rodamco.

Pour les besoins de cette définition, la « **Valeur Réévaluée** » d'un actif désigne la valorisation de cet actif déterminée à partir des valorisations fournies par des experts indépendants d'actifs immobiliers et figurant dans les derniers comptes audités publiés (ou les comptes consolidés audités le cas échéant) d'Unibail-Rodamco ou de la Filiale considérée le cas échéant.

Dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, les calculs de la Valeur d'une Filiale ou d'Unibail-Rodamco ne sont pas disponibles après la clôture d'un exercice comptable alors qu'il est nécessaire de déterminer si une Filiale est une Filiale Principale, « **Filiale Principale** » désignera, pour ledit exercice comptable, une Filiale d'Unibail-Rodamco dont le revenu d'exploitation (ou lorsque cette Filiale prépare des comptes consolidés, le revenu d'exploitation consolidé) imputable à la Filiale représente au moins 7% du total des revenus d'exploitation consolidés d'Unibail-Rodamco, le tout étant calculé par référence aux comptes audités les plus récents (ou comptes consolidés audités le cas échéant) de cette Filiale et aux comptes consolidés audités les plus récents d'Unibail-Rodamco et de ses Filiales consolidées ; ou

- (ii) à laquelle est transférée la totalité ou une part substantielle des actifs et des engagements d'une Filiale qui, juste avant ce transfert, est une Filiale Principale.

#### **4.9.7 Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions**

En cas de rachat, d'amortissement ou de remboursement anticipé des Obligations ou d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions, l'information relative au nombre d'Obligations rachetées, amorties ou remboursées ou pour lesquelles le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé et au nombre d'Obligations restant en circulation sera transmise sur une base annuelle à Euronext pour l'information du public et pourra être obtenue auprès d'Unibail-Rodamco ou de l'établissement chargé de la centralisation du service financier de l'emprunt mentionné au paragraphe 5.4.2 (« Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier / Agent de Calcul / Agent Centralisateur »).

La décision d'Unibail-Rodamco de procéder à l'amortissement total à la Date d'Amortissement Normal ou de façon anticipée, fera l'objet, au plus tard 40 jours calendaires avant la date d'amortissement effectif ou éventuel, d'un avis publié au Journal Officiel (dans la mesure requise par la réglementation en vigueur) et dans un journal financier de diffusion nationale ainsi qu'un avis publié par Euronext ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées.

#### **4.9.8 Annulation des Obligations**

Les Obligations amorties à leur échéance normale ou par anticipation ou remboursées par anticipation conformément au paragraphe 4.9 (« Date d'échéance, amortissement des Obligations au gré d'Unibail-Rodamco et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires »), et les Obligations rachetées en bourse ou hors bourse ou par voie d'offres publiques, ainsi que les Obligations pour lesquelles le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé conformément au paragraphe 4.16 (« Droit d'Attribution d'Actions »), cesseront d'être considérées comme étant en circulation et seront annulées conformément à la loi.

#### **4.10 Taux de rendement actuariel annuel brut**

0%.

Sur le marché obligataire français, le taux de rendement actuariel d'un emprunt est le taux annuel qui, à une date donnée, égalise à ce taux et à intérêts composés, les valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir (définition du Comité de normalisation obligataire).

#### **4.11 Représentation des Obligataires**

Conformément à l'article L. 228-103 du Code de commerce, les Obligataires sont regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile. L'assemblée générale des Obligataires est appelée à autoriser les modifications du contrat d'émission des Obligations et à statuer sur toute décision que la loi soumet obligatoirement à son autorisation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-98 du Code de commerce, Unibail-Rodamco ne pourra modifier sa forme ou son objet social sans consultation préalable de l'assemblée générale des Obligataires, à l'exception (i) des modifications de forme d'Unibail-Rodamco qui n'entraîneraient pas de modification de son statut fiscal ou des modifications de forme nécessaires pour permettre à Unibail-Rodamco d'être assujettie à un statut fiscal auquel elle aurait intérêt et (ii) des modifications de son objet social que pourraient justifier les modifications du régime fiscal auquel est assujettie Unibail-Rodamco ou auxquelles Unibail-Rodamco aurait intérêt à être assujettie.

Unibail-Rodamco aura également la faculté, sans consultation de l'assemblée générale des Obligataires, de procéder à l'amortissement de son capital social, à une modification de la répartition de ses bénéfices ou à l'émission d'actions de préférence sous réserve, tant qu'il existera des Obligations en circulation, d'avoir pris les mesures nécessaires décrites ci-après pour préserver les droits des Obligataires.

Préalablement à la mise en œuvre d'un projet d'opérations sur le capital ou de tout autre projet de réorganisation ou rapprochement à l'issue duquel les Actions ne seraient plus admises aux négociations sur Euronext ou sur un Marché Réglementé, la Société pourra

décider de consulter l'assemblée générale des Obligataires en vue d'obtenir l'autorisation de mettre en œuvre ce projet.

En cas de consultation des Obligataires et vote négatif des Obligataires réunis en assemblée générale, Unibail-Rodamco pourra décider de passer outre en offrant de rembourser les Obligations conformément aux dispositions de l'article L. 228-72 du Code de commerce à un prix égal au pair. Il en sera de même en cas de consultation volontaire de l'assemblée générale des Obligataires, en particulier conformément au paragraphe précédent. Dans ce dernier cas, le fait que les Actions ne soient plus admises aux négociations sur Euronext ou sur un Marché Réglementé ne sera pas considéré comme un cas d'exigibilité au sens de l'article 4.9.6.

En l'état actuel de la législation, chaque Obligation donne droit à un vote. L'assemblée générale des Obligataires ne délibère valablement sur première convocation que si les Obligataires présents ou représentés possèdent au moins le quart des Obligations ayant le droit de vote sur première convocation et au moins le cinquième sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les Obligataires présents ou représentés.

#### **4.11.1 Représentant de la masse des Obligataires**

En application de l'article L. 228-47 dudit Code, les représentants titulaires et suppléants de la masse seront :

Représentant titulaire de la masse

CACEIS CORPORATE TRUST (439 430 976 RCS PARIS)

Adresse : 14, rue Rouget de Lisle – 92130 ISSY LES MOULINEAUX

Représenté par Monsieur Jean-Michel Desmarest

Fonction : Directeur Général de CACEIS Corporate Trust

Représentant suppléant de la masse

CACEIS BANK FRANCE (692 024 722 RCS PARIS)

Adresse : 1-3, place Valhubert – 75013 PARIS

Représenté par Monsieur Philippe Dupuis

Fonction : Directeur Général de CACEIS BANK

Le représentant suppléant sera susceptible d'être appelé à remplacer le représentant titulaire empêché.

Le représentant de la masse aura en l'absence de toute résolution contraire de l'assemblée générale des Obligataires le pouvoir d'accomplir au nom de la masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Obligataires.

Il exercera ses fonctions jusqu'à sa démission ou sa révocation par l'assemblée générale des Obligataires ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement général, anticipé ou non, des Obligations. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels le représentant serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

La rémunération du représentant de la masse, prise en charge par Unibail-Rodamco, sera de 400 euros par an ; elle sera payable le 1<sup>er</sup> janvier (ou le Jour Ouvré suivant) de chacune des années 2015 à 2021 incluses, tant qu'il existera des Obligations en circulation à cette date.

#### **4.11.2 Généralités**

Unibail-Rodamco prendra à sa charge la rémunération du représentant de la masse et les frais de convocation, de tenue des assemblées générales des Obligataires, de publicité de leurs décisions ainsi que les frais liés à la désignation éventuelle des représentants de la masse au titre de l'article L. 228-50 du Code de commerce, ainsi que, plus généralement, tous les frais dûment encourus et prouvés d'administration et de fonctionnement de la masse des Obligataires.

Les réunions de l'assemblée générale des Obligataires se tiendront au siège social d'Unibail-Rodamco ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation. Chaque Obligataire aura le droit, pendant le délai de 15 jours qui précède la réunion de l'assemblée générale de la masse, de prendre par lui-même ou par mandataire, au siège d'Unibail-Rodamco, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée générale des Obligataires.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offriraient aux souscripteurs des droits identiques à ceux des Obligations et si les contrats d'émission le prévoient, les titulaires de l'ensemble de ces obligations seront regroupés en une masse unique.

Chaque Obligataire devra justifier du droit de participer aux assemblées d'Obligataires le troisième Jour Ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, par l'inscription de ses Obligations (i) pour les titres nominatifs purs, dans les comptes tenus par CACEIS Corporate Trust ; (ii) pour les titres nominatifs administrés, dans les comptes tenus par l'intermédiaire financier habilité qu'il aura choisi et dans les comptes tenus par CACEIS Corporate Trust ; ou (iii) pour les titres au porteur, dans les comptes tenus par l'intermédiaire financier habilité qu'il aura choisi.

### **4.12 Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises**

#### **4.12.1 Assemblée générale ayant autorisé l'émission**

- Seizième résolution adoptée par l'assemblée générale du 23 avril 2014 :

***Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public, (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce, notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 et suivants :

1. délègue au Directoire sa compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales pour décider (i) l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché

français et/ou les marchés étrangers et/ou le marché international, par offre au public, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 225-149 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de commerce donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes de la Société) ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital sous réserve de l'autorisation de la société dans laquelle les droits sont exercés ou (ii) dans les mêmes conditions, l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce. La souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Il est précisé que l'émission de ces titres pourrait être décidée à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange (ou toute autre opération ayant le même effet) réalisée en France ou à l'étranger selon les règles locales sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;

2. délègue au Directoire, sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée Générale de la société dans laquelle les droits sont exercés, sa compétence pour (i) autoriser l'émission, par les sociétés dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et (ii) décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société qui en résulteraient ;
3. décide de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation,
  - a) le montant nominal maximal des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 45 millions d'euro ; à ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, pour préserver conformément aux dispositions législatives et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, d'options de souscription ou d'achat d'actions nouvelles ou d'attribution gratuite d'actions ;
  - b) le montant nominal maximal global des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la 15<sup>ème</sup> résolution alinéa 2b) de la présente Assemblée ;
  - c) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce ne pourra pas dépasser le plafond de 1,5 milliard d'euros ou la contre-valeur de ce montant ;
  - d) le montant nominal maximal global des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la 15<sup>ème</sup> résolution alinéa 2e) de la présente Assemblée ;

4. fixe à 18 mois, à compter de la date de la présente Assemblée Générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution, et prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de cette même date, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet ;
5. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Directoire en application de l'article L. 225-135 du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international ; dans l'hypothèse où le montant de l'émission excéderait 10 % du capital social de la Société à la date de décision de ladite émission, le Directoire aura l'obligation de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour toute l'émission effectuée, un délai de priorité de souscription ;
6. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit ;
7. décide que, conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce :
  - le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation ;
  - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent ;
  - la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum tel que défini pour l'émission des actions, dans cette même résolution ;
8. décide que si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
  - limiter l'émission au montant des souscriptions dans les conditions prévues par la loi en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix.
9. prend acte de ce que les dispositions prévues aux paragraphes 7 et 8, ne s'appliqueraient pas aux actions et valeurs mobilières qui seraient émises dans le cadre de la présente délégation, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange en application de l'article L. 225-148 du Code de commerce.
10. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, et notamment à l'effet de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance à émettre, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société ;
  - décider, en cas d'émission de titres d'emprunt (y compris de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L.228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer un intérêt y compris à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission - y compris l'octroi de garanties ou de sûretés - et d'amortissement - incluant la possibilité de remboursement par remise d'actifs de la Société (les titres pouvant en outre faire l'objet de rachats en bourse ou d'une offre d'achat ou d'échange par la société) ; fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou à l'attribution de titres de créance ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
  - en cas d'émission de valeurs mobilières à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE), arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèce à verser et déterminer les modalités de l'émission dans le cadre, soit d'une OPE, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre unique proposant l'achat ou l'échange des titres visés contre un règlement en titres et en numéraire, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre subsidiaire, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et la réglementation applicables à ladite offre publique, constater le nombre de titres apportés à l'échange, inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;



- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- et, d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et décisions et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ou consécutives aux augmentations de capital réalisées.

#### **4.12.2 Décisions du directoire et du Directeur Général Finance**

Le directoire du 16 juin 2014 a décidé, après avoir pris connaissance des délibérations du conseil de surveillance du 11 décembre 2013 et du 23 avril 2014, le principe de l'émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) et a délégué au Directeur Général Finance et au Directeur Général Adjoint Finance tous pouvoirs à l'effet de décider et de réaliser l'émission de ces obligations, d'en fixer le prix d'émission et les termes définitifs.

Le Directeur Général Finance a notamment décidé :

1°) d'émettre 1 735 749 Obligations pour un montant total d'émission de 499 999 856,94 euros ;

2°) que le prix d'émission, égal à la valeur nominale de l'ORNANE, s'élève à 288,06 euros représentant une prime de 37,5% par rapport au cours de référence de l'action Unibail-Rodamco ;

3°) que les Obligations ne porteront pas intérêt;

4°) que les Obligations auront une durée de 7 ans et 6 jours.

#### **4.13 Date prévue d'émission**

Les Obligations seront émises à la Date d'Émission, soit le 25 juin 2014.

#### **4.14 Restrictions à la libre négociabilité des Obligations**

Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des Obligations.

#### **4.15 Retenue à la source applicable aux Obligations**

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui n'ont pas la qualité d'actionnaires de la Société. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Le remboursement des Obligations sera effectué sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des titulaires d'Obligations.

Le remboursement des Obligations ne donne actuellement lieu à aucune retenue à la source en France. Si une quelconque retenue à la source devait être prélevée, la Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements afin de compenser cette retenue. Dans l'éventualité où la République française instaurerait dans le futur une retenue à la source sur le remboursement d'obligations, Unibail-Rodamco ne sera pas tenu de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser cette retenue.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale entre la France et cet Etat.

#### **4.16 Droit d'Attribution d'Actions**

##### **4.16.1 Nature du Droit d'Attribution d'Actions**

Les Obligations confèrent la faculté (le « **Droit d'Attribution d'Actions** ») pour les Obligataires d'obtenir, avant l'échéance des Obligations, pendant certaines périodes définies au paragraphe 4.16.2 (« Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions ») et selon les modalités définies au paragraphe 4.16.3 (2) (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »), au choix de la Société :

1– soit :

- (a) Si la Valeur de Conversion (telle que définie au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)) est inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation : un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ;
- (b) Si la Valeur de Conversion est supérieure à la valeur nominale de l'Obligation :
  - (i) un montant en numéraire égal à la valeur nominale d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ; et
  - (ii) un montant payable en Actions nouvelles et/ou existantes de la Société (au gré de la Société) égal à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale de l'Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé, ce montant étant déterminé selon les modalités décrites au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »).

2 – soit (et ce, que la valeur de Conversion soit supérieure, inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation) ; un nombre d'Actions nouvelles et/ou existantes (au gré de la Société) alors égal au Taux de Conversion applicable multiplié par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé.

L'exercice du Droit d'Attribution d'Actions emporte l'annulation des Obligations pour lesquelles il a été exercé.

#### **4.16.2 Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions**

1. Les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions pendant la période commençant le 25 juin 2014 (inclus) et expirant le 30 juin 2017 (inclus) dans les cas suivants :
  - (a) du 25 juin 2014 (inclus) jusqu'au 30 juin 2017 (inclus), à tout moment au cours d'un trimestre calendaire considéré, si la moyenne arithmétique des cours de clôture de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur tout autre Marché Réglementé sur lequel l'action Unibail-Rodamco est cotée) calculée sur une période de 20 Jours de Bourse consécutifs parmi les 30 Jours de Bourse précédant le dernier Jour de Bourse du trimestre calendaire précédent, telle que déterminée par l'Agent de Calcul, est supérieure à 130% du Prix de Conversion (tel que défini ci-après) applicable le dernier Jour de Bourse du trimestre calendaire précédent ;
  - (b) en cas d'amortissement anticipé de la totalité des Obligations à l'initiative d'Unibail-Rodamco, à tout moment conformément au paragraphe 4.9.3 (« Amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco ») à compter de la date de la publication de l'avis de remboursement, conformément au paragraphe 4.9.7 (« Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ») et jusqu'au dix-huitième Jour de Bourse exclu précédant la date d'amortissement anticipé ;
  - (c) conformément au paragraphe 4.11 (« Représentation des Obligataires »), pendant une période de 3 mois suivant la date de publication au Bulletin des Annonces légales obligatoires (« **BALO** ») de la décision du directoire ou, le cas échéant, du conseil d'administration de passer outre la décision de l'assemblée générale des Obligataires ;
  - (d) en cas d'offre publique portant sur les Actions, susceptibles d'entraîner un Changement de Contrôle, telle que visée au paragraphe 4.16.7(b) (« Maintien des droits des Obligataires - Offres Publiques »), pendant la période visée au dernier alinéa du paragraphe 4.16.7(b) ;
  - (e) en cas de survenance d'un cas d'exigibilité tel que prévu au paragraphe 4.9.6 (« Exigibilité anticipée ») à compter de ladite survenance jusqu'au dix-huitième Jour de Bourse exclu précédant la date de remboursement anticipé.
2. A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017 (inclus), les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions à tout moment jusqu'au dix-huitième Jour de Bourse (exclu) précédant la Date d'Amortissement Normal.

Pour les besoins du présent paragraphe 4.16.2 (« Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions ») :

« **Prix de Conversion** » désigne pour chaque Obligation, le montant en euros déterminé par l'Agent de Calcul égal à la valeur nominale d'une Obligation divisé par le Taux de Conversion, déterminé avec deux décimales et arrondi au centième d'euros le plus proche (0,005 étant arrondi au centième supérieur, soit à 0,01).

« **Taux de Conversion** » est égal à la Date d'Émission à 1 Action par Obligation et pourra ultérieurement faire l'objet d'ajustements conformément au paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »).

Tout titulaire d'Obligations qui n'aura pas exercé son Droit d'Attribution d'Actions dans les cas et/ou les délais indiqués ci-dessus recevra à la Date d'Amortissement Normal un montant égal au pair conformément au paragraphe 4.9.1 (« Amortissement normal »).

Les Obligataires seront informés par publication par Unibail-Rodamco d'un avis d'Euronext de la survenance d'un des cas mentionnés aux (1) (a) et (b) ci-dessus et de l'ouverture de la période définie au (2) ci-dessus.

#### 4.16.3 Modalités du Droit d'Attribution d'Actions

1. En cas d'exercice de son Droit d'Attribution d'Actions, l'Obligataire recevra, au choix d'Unibail-Rodamco :

1– soit :

- (a) Si la Valeur de Conversion (telle que définie ci-après) est inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation : un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ;
- (b) Si la Valeur de Conversion est supérieure à la valeur nominale de l'Obligation :
  - (i) un montant en numéraire égal à la valeur nominale d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ; et
  - (ii) un montant payable en Actions nouvelles et/ou existantes de la Société (au gré de la Société) égal à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale de l'Obligation (la « **Performance Payable en Actions** ») multipliée par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé (le « **Montant Payable en Actions** »).

Le nombre total d'Actions nouvelles et/ou existantes à livrer (le « **Nombre d'Actions** ») pour chaque Obligataire au titre des Obligations pour lesquelles le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé sera égal au Montant Payable en Actions divisé par la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur tout autre Marché Réglementé sur lequel l'action Unibail-Rodamco est cotée) sur une période de 10 Jours de Bourse consécutifs (la « **Période de Calcul** ») à compter du Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie ci-après) (le « **Cours Moyen de l'Action** »).

Le Cours Moyen de l'Action est calculé avec quatre décimales, la dernière décimale étant arrondie à la décimale la plus proche (0,00005 étant arrondi au dix millième supérieur, soit à 0,0001).

En cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions dans l'hypothèse d'une offre publique portant sur les Actions susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle (telle que visée au paragraphe 4.16.7(b) (« Maintien des droits des Obligataires - Offres Publiques »)), que cet exercice du Droit d'Attribution d'Actions intervienne dans le cas prévu au paragraphe 4.16.2 (1) (d) (« Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions »), ou postérieurement au 30 juin 2017 (l'« **Exercice du Droit d'Attribution d'Actions en cas d'Offre Publique** »), la Période de Calcul commencera le premier Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification et sera égale à 5 Jours de Bourse ;

« **Valeur de Conversion** » désigne, pour chaque Obligation, un montant calculé par l'Agent de Calcul égal au produit du Taux de Conversion applicable par le Cours Moyen de l'Action.

2 – soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes (au gré de la Société).

Le nombre total d'Actions nouvelles et/ou existantes (au gré de la Société) pour chaque Obligataire sera égal au Taux de Conversion applicable le dernier Jour de Bourse de la Période de Notification (telle que définie ci-après) multiplié par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé (sous réserve des stipulations prévues au paragraphe 4.16.8 (« Règlement des rompus »)).

2. Pour tout Obligataire ayant exercé son Droit d'Attribution d'Actions, la Société informera l'Agent Centralisateur au plus tard le deuxième Jour de Bourse suivant la Date d'Exercice, si elle entend remettre à cet Obligataire (i) soit une somme en numéraire et, le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes, (ii) soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes.

L'Agent Centralisateur informera à son tour les intermédiaires financiers à charge pour ces derniers d'en informer les Obligataires concernés de la décision de la Société au plus tard le deuxième Jour de Bourse suivant cette décision. La période allant de la Date d'Exercice à la date de notification effective de la Société à l'Obligataire (incluse), via l'Agent Centralisateur, est ci-après la « **Période de Notification** ».

3. Les exemples suivants sont donnés à titre d'information seulement et sont fondés sur la législation et la réglementation actuellement applicables. Ils ne préjugent pas des éventuelles évolutions législatives et réglementaires qui pourraient intervenir postérieurement à la date des présentes :

*1) Exercice du Droit d'Attribution d'Actions dans les cas prévus aux (1) (a), (b), (c) et (e) ainsi qu'au (2) du paragraphe 4.16.2 (« Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions ») (Période de Calcul égale à 10 Jours de Bourse)*

**Hypothèses :**

Nombre d'Obligations détenues : 1 000

Nominal de l'Obligation : 288,06€

Cours Moyen de l'Action : 300€

Taux de Conversion : 1 Action par Obligation

Valeur de Conversion par Obligation : 300€

**Règlement pour une Obligation :**

Performance Payable en Actions par Obligation : 11,94€ (soit 300 – 288,06)

Nombre d'Actions livrées par Obligation : 0,0398 Action (soit 11,94 / 300), soit 0 Action et paiement d'un rompu en numéraire

Montant en numéraire reçu par Obligation : 288,06€ (soit 1 x 288,06) au titre du remboursement du nominal et 11,94€ (soit 0,040 x 300) au titre du rompu de la Performance Payable en Actions.

**Règlement pour 1 000 Obligations :**

Performance Payable en Actions par Obligation : 11,94€ (soit 300 – 288,06)

Nombre d'Actions livrées pour 1 000 Obligation : 39,8 Actions (soit 11 940 / 300), soit 39 Actions et paiement d'un rompu en numéraire

Montant en numéraire reçu par Obligation : 288 060€ (soit 1 000 x 288,06) au titre du remboursement du nominal et 240€ (soit 0,8x 300) au titre du rompu de la Performance Payable en Actions.

***2) Exercice du Droit d'Attribution d'Actions en cas d'Offre Publique (Période de Calcul égale à 5 Jours de Bourse)*****Hypothèses :**

Date d'Émission des Obligations : 25 juin 2014

Date d'Amortissement Normal : 1<sup>er</sup> juillet 2021

Date d'ouverture de l'offre publique : 25 juin 2018

Taux de Conversion avant l'offre publique (TCA) : 1 Action par Obligation

Prime de l'Obligation (PCI) : 37,5%

Valeur nominale de l'Obligation : 288,06€

Date d'Exercice : 27 juin 2018

Nominal de l'Obligation : 288,06€

Décision par Unibail-Rodamco concernant le type de règlement (au plus tard 2 Jours de Bourse après la Date d'Exercice conformément au paragraphe 4.16.3 (2) (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)) : 3 juillet 2018

Début de la Période de Calcul (le premier Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification (exclue) conformément au paragraphe 4.16.3 (1) (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)) : 4 juillet 2018

Fin de la Période de Calcul (Période de Calcul de 5 Jours de Bourse) : 10 juillet 2018

Cours Moyen de l'Action entre le 4 et 10 juillet 2018 : 300€

J représente le nombre de jours entre la date d'ouverture de l'offre publique (incluse) et la Date d'Amortissement Normal (exclue), soit 1 102 jours

JT représente le nombre de jours entre la Date d'Émission des Obligations (incluse) et la Date d'Amortissement Normal (exclue), soit 2 563 jours

Le nouveau Taux de Conversion applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre d'Amortissement Normale (exclue) est : 1,16

**a) Scénario 1 : Unibail-Rodamco décide de livrer uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes**

Le nouveau Taux de Conversion après ajustement est : 1,16

Nombre d'Actions livrées pour 1 000 Obligations : 1 160 (soit 1,16 x 1 000).

**b) Scénario 2 : Unibail-Rodamco décide de livrer un montant en numéraire et la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale de l'Obligation en Actions**

Fin de la Période de Calcul : 10 juillet 2018

Cours Moyen de l'Action entre le 4 au 10 juillet 2018 : 300€

La Valeur de Conversion est de 348€

Performance Payable en Actions : 59,94€

Montant payable en actions pour 1 000 Obligations : 59 940€

Nombre d'Actions pour 1 000 Obligations : 199,8, soit 199 Actions et 0,8€ au titre du rompu

Montant en numéraire reçu (y compris rompu visé ci-dessus): 288 060€

4. Par dérogation à ce qui précède, en cas d'ajustement(s) du Taux de Conversion en application des stipulations de la présente Note d'Opération autres que celles prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et dans l'hypothèse où la Société :

- ne pourrait émettre, dans les limites légalement permises, un nombre suffisant d'actions nouvelles dans le cadre des plafonds disponibles de l'autorisation d'émission de titres de capital sur le fondement de laquelle les Obligations sont émises ou de toute autre autorisation d'émission d'actions ultérieure approuvée par les actionnaires, et
- ne disposerait pas d'un nombre suffisant d'Actions existantes auto-détenues disponibles à cet effet, pour livrer aux Obligataires ayant exercé leur Droit d'Attribution d'Actions la totalité des Actions nouvelles ou existantes devant être livrées au titre des ajustements susvisés, alors la Société devra livrer toutes les Actions nouvelles et existantes qu'elle est en mesure de livrer et pour le solde (les « **Actions Non Livrées** »),

elle remettra auxdits Obligataires une somme en espèces. Cette somme sera déterminée en multipliant la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) durant les trois dernières séances de bourse précédant la Date d'Exercice du Droit d'Attribution d'Actions par le nombre d'Actions Non Livrées. Cette somme sera payable au moment de la remise des Actions livrées conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »).

**4.16.4 Suspension du Droit d'Attribution d'Actions**

En cas d'augmentation de capital ou d'émission de nouveaux titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, de fusion ou de scission ou d'autres opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription ou réservant une période de souscription prioritaire au profit des actionnaires d'Unibail-Rodamco, cette dernière se réserve le droit de suspendre l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions pendant un délai qui ne peut excéder trois mois ou tout autre délai fixé par la réglementation applicable, cette faculté ne pouvant en aucun cas faire perdre aux Obligataires leur Droit d'Attribution d'Actions.

La décision d'Unibail-Rodamco de suspendre l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions fera l'objet d'un avis publié au BALO. Cet avis sera publié sept jours calendaires au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension. Il mentionnera la date d'entrée en vigueur de la suspension et la date à laquelle elle prendra fin. Cette

information fera également l'objet d'un avis dans un journal financier de diffusion nationale et d'un avis d'Euronext ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées.

#### 4.16.5 Modalités d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions

1. Pour exercer le Droit d'Attribution d'Actions, les Obligataires devront en faire la demande auprès de l'intermédiaire chez lequel leurs titres sont inscrits en compte. L'Agent Centralisateur assurera la centralisation de ces opérations.

La date de la demande correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (1) et (2) ci-dessous est réalisée, au plus tard à 17h00, heure de Paris ou le Jour Ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00, heure de Paris (la « **Date de la Demande** ») :

- (1) l'Agent Centralisateur aura reçu la demande d'exercice transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (2) les Obligations auront été transférées à l'Agent Centralisateur par l'intermédiaire financier concerné.

Toute demande d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions parvenue à l'Agent Centralisateur en sa qualité de centralisateur prendra effet le premier Jour de Bourse suivant la réception par l'Agent Centralisateur de la demande d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions (la « **Date d'Exercice** ») ; étant entendu que la demande d'exercice devra avoir été reçue par l'agent centralisateur au plus tard le dix-huitième Jour de Bourse (exclu) qui précède la Date d'Amortissement Normal ou la date d'amortissement ou de remboursement anticipé.

Tous les Obligataires pour lesquels la Date d'Exercice est identique seront traités équitablement et se verront attribuer chacun pour leurs Obligations dans les mêmes proportions, sous réserve des arrondis (i) soit un montant en numéraire et le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes ou (ii) soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes.

2. Pour les Obligations ayant la même Date d'Exercice, si la Performance Payable en Actions est supérieure à zéro ou si la Société décide de remettre uniquement des Actions, Unibail-Rodamco pourra, à son seul gré, pour la livraison du Nombre d'Actions choisir entre la livraison :
  - d'Actions nouvelles ;
  - d'Actions existantes ;
  - d'une combinaison d'Actions nouvelles et d'Actions existantes.

Dans l'hypothèse où la Société choisirait conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions ») de remettre un montant en numéraire et, le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes, les Obligataires recevront les sommes dues en numéraire, et le cas échéant livraison des Actions nouvelles et/ou existantes, le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Calcul (telle que définie au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)).



Dans l'hypothèse où la Société choisirait conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions ») de remettre uniquement des Actions, les Obligataires recevront livraison des Actions nouvelles et/ou existantes le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)).

3. Nonobstant ce qui précède, les règles suivantes s'appliqueront en cas d'Exercice du Droit d'Attribution d'Actions en cas d'Offre Publique :
  - (a) dans l'hypothèse où Unibail-Rodamco choisirait conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions ») de remettre uniquement des Actions, les Obligataires recevront livraison des Actions nouvelles et/ou existantes le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification ;
  - (b) dans l'hypothèse où Unibail-Rodamco choisirait conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions ») de remettre un montant en numéraire et, le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes, les Obligataires percevront les sommes dues en numéraire le dixième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Calcul. La livraison, le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes, interviendra le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Calcul.
4. Dans les cas décrits aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, toute livraison d'Actions ou remise d'un montant en numéraire devant intervenir un Jour de Bourse qui n'est pas un Jour Ouvré sera effectuée le Jour Ouvré suivant.
5. Dans l'éventualité où une opération constituant un cas d'ajustement (voir paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »)) et dont la Record Date (telle que définie au paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »)) interviendrait entre la Date d'Exercice et la date de livraison (exclue) des Actions émises et/ou remises sur exercice du Droit d'Attribution d'Actions, les Obligataires n'auront aucun droit à y participer et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre, sous réserve, le cas échéant, de leur droit à ajustement jusqu'à la date de livraison des Actions (exclue).

Si la Record Date d'une opération constituant un cas d'ajustement visé au paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires ») intervient :

- le premier Jour de Bourse suivant la fin, selon les cas, de la Période de Calcul ou de la Période de Notification, ou préalablement à cette date, mais que, dans les deux cas, le Taux de Conversion applicable à cette date ne prend pas en compte l'ajustement résultant le cas échéant de cette opération en application du paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »), ou
- entre le premier Jour de Bourse suivant la fin, selon les cas, de la Période de Calcul ou de la Période de Notification, et la date de livraison des Actions (exclue),

la Société procèdera, à la livraison d'un nombre d'Actions additionnelles tel que le nombre total d'Actions livré soit égal à celui qui aurait été déterminé si le Taux de Conversion initialement appliqué avait pris en compte l'ajustement résultant le cas échéant de cette opération en application du paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »), sous réserve des stipulations du paragraphe 4.16.8 (« Règlement des

rompus ») étant entendu que les cours moyens pondérés par les volumes pris en compte pour les besoins du calcul du Cours Moyen de l'Action seront retraités, s'ils n'ont pas été affectés, par l'événement donnant lieu à ajustement (par exemple en retraitant les cours précédant la date de détachement du dividende). La livraison de ces Actions additionnelles interviendra dès que possible suivant la date de la livraison initiale des Actions émises et/ou remises sur exercice du Droit d'Attribution d'Actions.

#### **4.16.6 Droits des Obligataires aux dividendes des Actions livrées**

Les droits attachés aux Actions nouvelles émises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions sont définis au paragraphe 4.17.1 (a) (« Actions nouvelles issues de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ») ci-dessous.

Les droits attachés aux Actions existantes remises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions sont définis au paragraphe 4.17.1 (b) (« Actions existantes issues de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ») ci-dessous.

#### **4.16.7 Maintien des droits des Obligataires**

##### **(a) Cas d'ajustement**

A l'issue des opérations financières qu'Unibail-Rodamco pourrait réaliser à compter de la présente émission, il sera procédé à l'ajustement des droits des Obligataires dans les cas visés ci-après :

1. réduction du capital motivée par des pertes ;
2. opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ou avec attribution gratuite de bons de souscription cotés ;
3. augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, et attribution corrélative d'Actions gratuites aux actionnaires, ainsi qu'en cas de regroupement ou division des Actions ;
4. augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, réalisée par majoration du montant nominal des Actions ;
5. distribution de réserves et/ou de primes en espèces ou en nature ;
6. attribution gratuite aux actionnaires d'Unibail-Rodamco de tout titre financier autre que des Actions ;
7. absorption, fusion, scission ;
8. rachat de ses propres Actions à un prix supérieur au cours de bourse ;
9. amortissement du capital ;
10. modification de la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence ;
11. distribution d'un excédent de dividende.

Le maintien des droits des Obligataires sera assuré en procédant, jusqu'à la date de remboursement ou d'amortissement normal ou anticipé, à un ajustement du Taux de Conversion conformément aux modalités ci-dessous.

Cet ajustement sera réalisé de telle sorte qu'il égalise, au centième d'action près, la valeur des Actions qui auraient été obtenues en cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions immédiatement avant la réalisation d'une des opérations susmentionnées et la valeur des Actions qui seraient obtenues en cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions immédiatement après la réalisation de cette opération.

En cas d'ajustements réalisés conformément aux paragraphes 1. à 11. ci-dessous, le nouveau Taux de Conversion sera déterminé avec deux décimales par arrondi au centième le plus proche (0,005 étant arrondi au centième supérieur, soit à 0,01). Les éventuels ajustements ultérieurs seront effectués à partir du Taux de Conversion qui précède ainsi calculé et arrondi au centième le plus proche. Toutefois, les Obligations ne pourront donner lieu qu'à livraison d'un nombre entier d'Actions, le règlement des rompus étant précisé au paragraphe 4.16.8 (« Règlement des rompus »).

1. En cas de réduction du capital motivée par des pertes

En cas de réduction du capital d'Unibail-Rodamco motivée par des pertes et réalisée par la diminution du montant nominal ou du nombre des titres composant le capital, les droits des Obligataires seront réduits en conséquence, comme s'ils avaient exercé leur Droit d'Attribution d'Actions avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive. En cas de réduction du capital par diminution du nombre d'actions, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant la réduction du nombre d'actions par le rapport :

$$\frac{\text{Nombre d'actions composant le capital après l'opération}}{\text{Nombre d'actions composant le capital avant l'opération}}$$

2. Opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ou avec attribution gratuite de bons de souscription cotés

- (a) En cas d'opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription coté, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\begin{array}{c} \text{Valeur de l'Action après détachement du droit préférentiel de} \\ \text{souscription} \\ + \text{Valeur du droit préférentiel de souscription} \end{array}}{\text{Valeur de l'Action après détachement du droit préférentiel de} \\ \text{souscription}}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'Action après détachement du droit préférentiel de souscription et du droit préférentiel de souscription seront égales à la moyenne arithmétique de leurs premiers cours cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action et le droit préférentiel de souscription sont tous les deux cotés) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription.

- (b) En cas d'opérations financières réalisées par attribution gratuite de bons de souscription cotés aux actionnaires avec faculté corrélative de placement des titres financiers à provenir de l'exercice des bons de souscription non exercés par leurs titulaires à l'issue de la période de souscription qui leur est ouverte, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action après détachement du bon de souscription} + \text{Valeur du bon de souscription}}{\text{Valeur de l'Action après détachement du bon de souscription}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'Action après détachement du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours de l'Action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et, (ii) (a) du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, si ces derniers sont des actions assimilables aux Actions existantes, en affectant au prix de cession le volume d'Actions cédées dans le cadre du placement ou (b) des cours de l'Action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) le jour de la fixation du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement si ces derniers ne sont pas des actions assimilables aux Actions existantes ;
  - la valeur du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours du bon de souscription constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel le bon de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et (ii) de la valeur implicite des bons de souscription résultant du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, laquelle correspond à la différence, (si elle est positive), ajustée de la parité d'exercice des bons de souscription, entre le prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement et le prix de souscription des titres financiers, en affectant à cette valeur ainsi déterminée le volume correspondant aux bons de souscription exercés pour allouer les titres financiers cédés dans le cadre du placement.
3. En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes et attribution corrélative d'Actions gratuites aux actionnaires, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des Actions, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Nombre d'Actions composant le capital après l'opération}}{\text{Nombre d'Actions composant le capital avant l'opération}}$$

4. En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, réalisée par majoration du montant nominal des Actions, le Taux de Conversion ne sera pas ajusté mais le montant nominal des Actions que pourront obtenir les Obligataires par exercice du Droit d'Attribution d'Actions sera majoré à due concurrence.
5. En cas de distribution de réserves et/ou de primes en espèces ou en nature, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action avant la distribution}}{(\text{Valeur de l'Action avant la distribution} - \text{Montant par Action de la distribution ou valeur des titres financiers ou des actifs remis par Action})}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'Action avant la distribution sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) pendant les trois séances de bourse qui précèdent le jour où les Actions sont cotées ex-distribution ;
  - la valeur des titres financiers remis sera calculée comme ci-dessus s'il s'agit de titres financiers déjà cotés sur un Marché Réglementé ou assimilé. Si ces titres ne sont pas cotés sur un Marché Réglementé ou assimilé avant la date de distribution, la valeur de ces titres sera déterminée (i) d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés sur le Marché Réglementé ou assimilé pendant les trois premières séances de bourse qui suivent la date de où les Actions sont cotées ex-distribution et au cours desquels lesdits titres sont cotés, si lesdits titres venaient à être cotés dans les vingt premières séances de bourse qui suivent où les Actions sont cotées ex-distribution, et (ii) dans les autres cas (titres non cotés aux autres actifs), par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Unibail-Rodamco.
6. En cas d'attribution gratuite de titre(s) financier(s) autre(s) que des Actions et sous réserve du paragraphe 2. (b) ci-dessus, le nouveau Taux de Conversion sera égal :
    - (a) si le droit d'attribution gratuite de titre(s) financier(s) fait l'objet d'une cotation par Euronext Paris, au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du droit d'attribution gratuite par Action}}{\text{Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite}}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'Action ex-droit d'attribution gratuite et du droit d'attribution gratuite seront déterminées d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action et le droit d'attribution gratuite sont tous les deux cotés) de l'Action ex-droit d'attribution gratuite et du droit d'attribution gratuite durant les trois séances de bourse suivant la date d'attribution au cours desquelles l'Action ex-droit d'attribution gratuite et le droit d'attribution gratuite sont cotés simultanément.

Si le droit d'attribution gratuite n'est pas coté pendant chacune des trois séances de bourse, sa valeur sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Unibail-Rodamco.

- (b) si le droit d'attribution gratuite de titre(s) financier(s) n'est pas coté sur Euronext Paris, au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du ou des titre(s) financier(s) attribué(s) par Action}}{\text{Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite}}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'Action ex-droit d'attribution gratuite et du ou des titre(s) financier(s) attribué(s) par Action, si ces derniers sont cotés sur un Marché Réglementé ou assimilé, seront déterminées par référence à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action et le(s) titre(s) financier(s) attribué(s) sont cotés) pendant les trois premières séances de bourse suivant la date d'attribution au cours desquels l'Action ex-droit d'attribution gratuite et le ou les titre(s) financier(s) attribué(s) sont coté(s) simultanément. Si le ou les titre(s) financier(s) attribué(s) ne sont pas coté(s), l'ajustement sera déterminé par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Unibail-Rodamco.

7. En cas d'absorption d'Unibail-Rodamco par une autre société ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés pour former une société nouvelle ou lorsque Unibail-Rodamco procède à une scission, les Obligations donneront lieu à l'attribution d'actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission.

La société absorbante, la société nouvelle ou la ou les sociétés bénéficiaires des apports-scissions qui se retrouveront débitrices de la présente émission au titre du contrat d'apport seront substituées à Unibail-Rodamco pour l'application des stipulations de la présente émission et en particulier celles destinées à préserver les droits des Obligataires en cas d'opérations financières ou sur titres, et, d'une façon générale, pour assurer le respect des droits des Obligataires dans les conditions légales, réglementaires et contractuelles applicables. Le nouveau Taux de Conversion sera déterminé en multipliant le Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport d'échange entre les actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires des apports-scissions et les Actions.

8. En cas de rachat par Unibail-Rodamco de ses propres Actions à un prix supérieur au cours de bourse, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début du rachat et du rapport suivant :

$$\frac{(\text{Valeur de l'Action} + \text{Pc \%} \times (\text{Prix de Rachat} - \text{Valeur de l'Action}))}{\text{Valeur de l'Action}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- « Valeur de l'Action » signifie la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) lors des trois dernières séances de bourse qui précèdent le rachat ;
- « Pc % » signifie le pourcentage du capital racheté ;

- « Prix de Rachat » signifie le prix de rachat effectif (par définition supérieur au cours de bourse).
- 9. En cas d'amortissement du capital, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action avant amortissement}}{\text{Valeur de l'Action avant amortissement} - \text{Montant de l'amortissement par Action}}$$

Pour le calcul de ce rapport, la valeur de l'Action avant l'amortissement sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) pendant les trois séances de bourse qui précèdent le jour de l'amortissement.

- 10. En cas de modification par Unibail-Rodamco de la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action avant la modification}}{\text{Valeur de l'Action avant la modification} - \text{Valeur absolue de la réduction par Action du droit aux bénéfices}}$$

Pour le calcul de ce rapport, (i) la valeur de l'Action avant la modification de la répartition des bénéfices d'Unibail-Rodamco sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) pendant les trois séances de bourse qui précèdent le jour de la modification et (ii) la valeur de la réduction par Action du droit aux bénéfices sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Unibail-Rodamco.

Nonobstant ce qui précède, si lesdites actions de préférence sont émises avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou par voie d'attribution gratuite aux actionnaires de bons de souscription desdites actions de préférence, le nouveau Taux de Conversion sera ajusté conformément aux paragraphes 2. ou 6. ci-dessus.

- 11. Distribution d'un excédent de dividende

#### a) Ajustements à la hausse du Taux de Conversion

Pour les besoins de ce paragraphe 11.a., il y aura « **Excédent de Dividende** » lorsque le Montant Total de Dividende Distribué par Action (tel que défini ci-dessous) au titre d'un même exercice social de la Société excède 2 euros (le « **Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action** »). En cas de distribution non rattachée à un exercice social, cette distribution sera réputée effectuée au titre de l'exercice social pendant lequel elle intervient.

L'Excédent de Dividende sera alors égal à la différence positive entre le Montant Total de Dividende Distribué par Action au titre dudit exercice social de la Société et le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action.

Le « **Dividende de Référence** » est le dividende ou la distribution (à l'exclusion de toute distribution visée au paragraphe 5 ci-dessus) qui fait franchir le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action au titre de l'exercice social considéré.

Les « **Dividendes Antérieurs** » sont les éventuels dividendes ou distributions (à l'exclusion de toute distribution visée au paragraphe 5 ci-dessus) dont les Record Dates sont antérieures à la Record Date du Dividende de Référence mais qui concernent le même exercice social.

Les « **Dividendes Postérieurs** » correspondent à tout dividende ou distribution (à l'exclusion de toute distribution visée au paragraphe 5 ci-dessus) dont la Record Date est postérieure à la Record Date du Dividende de Référence mais qui concerne le même exercice social.

Le « **Montant Total de Dividende Distribué par Action** » signifie la somme du Dividende de Référence et des éventuels Dividendes Antérieurs par action.

Les Dividendes de Référence, Dividendes Antérieurs et Dividendes Postérieurs correspondent à tout dividende ou toute distribution versé en espèces ou en nature ou en actions, aux actionnaires, au titre d'un même exercice social (avant tout prélèvement libératoire éventuel et sans tenir compte des abattements éventuellement applicables), étant précisé que tout dividende ou distribution (ou fraction de dividende ou de distribution) entraînant un ajustement du Taux de Conversion en vertu des paragraphes 1 à 10 ci-dessus ne donnera pas lieu à ajustement au titre du présent paragraphe 11.a.

En cas d'Excédent de Dividende au titre d'un exercice social, le nouveau Taux de Conversion sera calculé conformément à la formule suivante :

$$NTC = TC \times \frac{CA}{CA - (MTDD - MS)}$$

où :

- NTC signifie le Nouveau Taux de Conversion ;
- TC signifie le Taux de Conversion précédemment en vigueur ;
- MTDD signifie le Montant Total de Dividende Distribué par Action de l'exercice social ;
- MS signifie le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action ;
- CA signifie le cours de l'action, défini comme étant égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société – constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) – pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-Dividende de Référence ;

étant précisé que tout Dividende Postérieur (le cas échéant diminué de toute fraction de dividende ou de distribution donnant lieu au calcul d'un nouveau Taux de Conversion en application des paragraphes 1 à 10 ci-dessus) donnera lieu à un ajustement selon la formule suivante :

$$NTC = TC \times \frac{CA}{CA - DP}$$

où :



- NTC signifie le Nouveau Taux de Conversion ;
- TC signifie le Taux de Conversion précédemment en vigueur ;
- DP signifie tout Dividende Postérieur de l'exercice social ; et
- CA signifie le cours de l'action, défini comme étant égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société – constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) – pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-Dividende Postérieur.

b) Ajustement à la baisse du Taux de Conversion

Pour les besoins de ce paragraphe 11.b., le « **Dividende Total** » signifie la somme de tous les dividendes versés au titre d'un même exercice social autre qu'un dividende ou distribution donnant lieu au calcul d'un nouveau Taux de Conversion en application des paragraphes 1 à 10 ci-dessus (y compris en application du paragraphe 5).

Si à la date de mise en paiement du dernier dividende versé au titre d'un exercice social, et en tout état de cause au plus tard à la date de l'assemblée générale annuelle statuant sur l'affectation du résultat de l'exercice social considéré, le Dividende Total est inférieur au Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action, le nouveau Taux de Conversion sera calculé conformément à la formule suivante :

$$NTC = TC \times \frac{CA}{CA - (DT - MS)}$$

où :

- NTC signifie le Nouveau Taux de Conversion ;
- TC signifie le Taux de Conversion précédemment en vigueur ;
- DT signifie le Dividende Total;
- MS signifie le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action;
- CA signifie le cours de l'action, défini comme étant égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société – constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) – pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-Dividende de Référence.

## **(b) Offres publiques**

Il est précisé qu'en l'état actuel de la réglementation française, dans le cas où les Actions feraient l'objet d'une offre publique d'achat ou d'échange par un tiers, l'offre devrait également porter sur tous les titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'Unibail-Rodamco et donc sur les Obligations.

En outre, indépendamment de l'obligation à laquelle il est fait référence ci-dessus, dans l'hypothèse où serait initiée une offre publique (achat, échange, mixte, etc.) portant sur les Actions et susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle (tel que défini au paragraphe 4.9.4 (« Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle ») ci-dessus) ou déposée suite à un Changement de Contrôle, et que ladite offre publique serait déclarée conforme par l'AMF, le Taux de Conversion serait temporairement ajusté comme suit :

$$NTC = TCA \times [1 + (PCI \times J / JT)]$$

où :

« NTC » désigne le nouveau Taux de Conversion après ajustement ;

« TCA » désigne le dernier Taux de Conversion en vigueur avant la date d'ouverture de l'offre publique ;

« PCI » désigne la prime, exprimée en pourcentage, retenue au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations, que fait ressortir la valeur nominale unitaire des Obligations par rapport au cours de référence de l'Action, soit 37,5% ;

« J » désigne le nombre de jours entre la date d'ouverture de l'offre publique (inclusive) et la Date d'Amortissement Normal (exclue) ; et

« JT » désigne le nombre de jours entre la Date d'Émission des Obligations (inclusive) et la Date d'Amortissement Normal (exclue), soit 2 563 jours.

L'ajustement du Taux de Conversion, stipulé ci-dessus bénéficiera exclusivement aux Obligataires qui exerceront leur Droit d'Attribution d'Actions, entre (et y compris) :

(A) si l'offre est inconditionnelle, (i) le premier jour au cours duquel les Actions peuvent être apportées à l'offre et (ii) la date qui sera 10 Jours Ouvrés après le dernier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à l'offre ou, si l'offre est ré-ouverte, la date qui sera 10 Jours Ouvrés après le dernier jour au cours duquel les Actions peuvent être apportées à cette offre ; ou

(B) si l'offre est conditionnelle (y compris en application de la réglementation applicable), (i) le premier jour suivant le constat par l'AMF (ou son successeur) que l'offre a une suite positive et (ii) la date qui sera 10 Jours Ouvrés après la publication par celle-ci du résultat de l'offre ou, si l'offre est ré-ouverte, la date qui sera 10 Jours Ouvrés après le dernier jour au cours duquel les Actions peuvent être apportées à cette offre. Si, au cours de la période d'offre, l'offre devenait inconditionnelle sur décision de l'AMF ou de l'initiateur, l'ajustement du Taux de Conversion bénéficierait aux Obligataires qui exerceraient leur Droit d'Attribution d'Actions, entre (et y compris) la date à laquelle l'offre est déclarée inconditionnelle et la date visée au (ii) ci-dessus.

En tout état de cause, l'ajustement du Taux de Conversion cessera, si l'initiateur de l'offre y renonce, à la date à laquelle ce renoncement est publié.

### **(c) Principes généraux applicables aux cas d'ajustement**

Dans l'hypothèse où Unibail-Rodamco réaliserait des opérations pour lesquelles un ajustement n'aurait pas été effectué au titre des paragraphes 2. à 11. ci-dessus et où une législation ou une réglementation ultérieure prévoirait un ajustement, il sera procédé à cet ajustement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et aux usages en la matière sur le marché français.

Sont exclues des cas d'ajustement ci-dessus les émissions consécutives aux augmentations de capital réalisées dans le cadre d'un PEE, de l'attribution d'Actions gratuites aux salariés et mandataires sociaux du Groupe et d'exercices de stock-options.

En aucun cas une même opération ne pourra donner lieu à l'application de plusieurs ajustements en vertu des paragraphes 2. à 11. ci-dessus, étant entendu que le calcul prévu au paragraphe 11. exclura les distributions de réserves et/ou primes ayant donné lieu à un ajustement du Taux de Conversion en application du paragraphe 5. ci-dessus.

Dans l'hypothèse où Unibail-Rodamco réaliserait une opération pour laquelle plusieurs cas d'ajustement pourraient s'appliquer, il sera fait application en priorité des ajustements légaux.

#### **4.16.8 Règlement des rompus**

Lorsque le nombre d'actions total correspondant aux Obligations exercées par un porteur n'est pas un nombre entier, l'Obligataire recevra le nombre entier d'Actions immédiatement inférieur. Dans ce cas, il lui sera versé en espèces, par Unibail-Rodamco, une somme égale au produit de la fraction d'Actions formant rompu par le Cours Moyen de l'Action.

#### **4.16.9 Information des Obligataires en cas d'ajustement du Taux de Conversion**

En cas d'ajustement, les Obligataires seront informés au moyen d'un avis publié au BALO conformément aux dispositions de l'article R. 228-92 du Code de commerce (dans la mesure requise par la législation ou la réglementation applicable) et dans un journal financier de diffusion nationale, ainsi que d'un avis d'Euronext ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées.

En outre, le directoire d'Unibail-Rodamco rendra compte des éléments de calcul et des résultats de tout ajustement dans le rapport annuel suivant cet ajustement.

#### **4.16.10 Incidence de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital**

Les informations fournies ci-après, ainsi que les modalités de l'opération feront partie intégrante du rapport complémentaire visé aux articles R. 225-115 et R. 225-116 du Code de commerce. Ce rapport, ainsi que le rapport complémentaire des commissaires aux comptes, seront tenus à la disposition des actionnaires au siège d'Unibail-Rodamco dans les délais réglementaires et seront portés à leur connaissance lors de la prochaine assemblée générale.

Les calculs ci-dessous ont été effectués sur la base des capitaux propres sociaux au 31 décembre 2013, soit 8,435 millions d'euros et du nombre d'Actions composant le capital social d'Unibail-Rodamco au 31 décembre 2013, soit 97 268 576 Actions.

Hypothèses retenues pour les besoins des tableaux ci-après :

- Taux de Conversion est égal à 1.
  - Prime d'émission : 37,5%
1. A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société déciderait de remettre uniquement des Actions nouvelles aux Obligataires suite à l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions, l'incidence de cette attribution sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital d'Unibail-Rodamco au 31 décembre 2013, soit préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci, serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire
Avant émission des Obligations et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	1,00%
Avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	0,97%
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	0,98%
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions, et après exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	0,96%

<sup>(\*)</sup> Les instruments dilutifs sont (i) les options de souscription d'Actions accordées par Unibail-Rodamco et non encore exercées au 31 décembre 2013, (ii) les Actions gratuites en cas d'acquisition effective au 31 décembre 2013 et (iii) les obligations remboursables en Actions émises par Unibail-Rodamco et restant en vigueur au 31 décembre 2013. Ces calculs n'intègrent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2012 qui ne sont pas dans la monnaie ni exerçables au 31 décembre 2013. Il est rappelé qu'Unibail-Rodamco aura la possibilité de rembourser le nominal de ces obligations intégralement en actions nouvelles et/ou existantes.

2. A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société déciderait de remettre uniquement des Actions nouvelles aux Obligataires suite à l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions l'incidence de l'émission des Obligations et de leur exercice sur la quote-part des capitaux propres sociaux<sup>5</sup> au 31 décembre 2013 pour le détenteur d'une Action ne souscrivant pas à l'émission des Obligations serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)
Avant émission des Obligations et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	86,72€
Avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	88,12€
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	90,25€
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et après exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	91,53€

<sup>(\*)</sup> Les instruments dilutifs sont (i) les options de souscription d'Actions accordées par Unibail-Rodamco et non encore exercées au 31 décembre 2013, (ii) les Actions gratuites en cas d'acquisition effective au 31 décembre 2013, et (iii) les obligations remboursables en Actions émises par Unibail-Rodamco et restant en vigueur au 31 décembre 2013. Ces calculs n'intègrent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2012 qui ne sont pas dans la monnaie ni exerçables au 31 décembre 2013. Il est rappelé qu'Unibail-Rodamco aura la possibilité de rembourser le nominal de ces obligations intégralement en actions nouvelles et/ou existantes.

<sup>5</sup> Les capitaux propres sociaux avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs sont (i) augmentés de la part des ORA Unibail-Rodamco comptabilisées en dette financière au 31 décembre 2013 et (ii) augmentés de l'impact sur les capitaux propres des autres instruments dilutifs (soit 386 millions d'euros). Le nombre d'Actions avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs est (i) augmenté des Actions sous-jacentes aux ORAs comptabilisées au 31 décembre 2013 (soit 9 760 Actions) et (ii) augmenté des Actions sous-jacentes aux autres instruments dilutifs comptabilisés au 31 décembre 2013 (soit 2 838 008 Actions). Ces Calculs n'intègrent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2012 qui ne sont pas dans la monnaie ni exerçables au 31 décembre 2013. Il est rappelé qu'Unibail-Rodamco aura la possibilité de rembourser le nominal de ces obligations intégralement en actions nouvelles et/ou existantes.

3. A titre indicatif, dans l'hypothèse où un montant en espèces (correspondant à la valeur nominale des Obligations) et des Actions nouvelles seraient attribués aux Obligataires suite à l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions, l'incidence de cette attribution sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital d'Unibail-Rodamco au 31 décembre 2013, soit préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci, serait la suivante, en prenant pour hypothèse :
- un Cours Moyen de l'Action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation soit 288,06€, une Valeur de Conversion égale à 316,87€ et un Taux de Conversion égal à 1 ; et
  - un Cours Moyen de l'Action égal à 150% de la valeur nominale de l'Obligation soit 288,06€, une Valeur de Conversion égale à 432,09€ et un Taux de Conversion égal à 1 ; et
  - un Cours Moyen de l'Action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation soit 288,06€, une Valeur de Conversion égale à 576,12€ et un Taux de Conversion égal à 1.

#### Participation de l'actionnaire

	Un Cours Moyen de l'Action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation	Un Cours Moyen de l'Action égal à 150% de la valeur nominale de l'Obligation	Un Cours Moyen de l'Action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation
Avant émission des Obligations et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	1,00%	1,00%	1,00%
Avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	0,97%	0,97%	0,97%
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	1,00%	0,99%	0,99%
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions, et après exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	0,97%	0,97%	0,96%

<sup>(\*)</sup> Les instruments dilutifs sont (i) les options de souscription d'Actions accordées par Unibail-Rodamco et non encore exercées au 31 décembre 2013, (ii) les Actions gratuites en cas d'acquisition effective au 31 décembre 2013, et (iii) les obligations remboursables en Actions émises par Unibail-Rodamco et restant en vigueur au 31 décembre 2013. Ces Calculs n'intègrent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2012 qui ne sont pas dans la monnaie ni exerçables au 31 décembre 2013. Il est rappelé qu'Unibail-Rodamco aura la possibilité de rembourser le nominal de ces obligations intégralement en actions nouvelles et/ou existantes.

4. A titre indicatif, dans l'hypothèse où un montant en espèces (correspondant à la valeur nominale des Obligations) et des Actions nouvelles seraient attribués aux Obligataires suite à l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions, l'incidence de l'émission des Obligations et de leur exercice sur la quote-part des capitaux propres sociaux<sup>6</sup> au 31 décembre 2013 pour le détenteur d'une Action ne souscrivant pas à l'émission des Obligations serait la suivante en prenant pour hypothèse :
- un Cours Moyen de l'Action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation soit 288,06€, une Valeur de Conversion égale à 316,87€ et un Taux de Conversion égal à 1 ; et
  - un Cours Moyen de l'Action égal à 150% de la valeur nominale de l'Obligation soit 288,06€, une Valeur de Conversion égale à 432,09€ et un Taux de Conversion égal à 1 ; et
  - un Cours Moyen de l'Action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation soit 288,06€, une Valeur de Conversion égale à 576,12€ et un Taux de Conversion égal à 1.

	Quote-part des capitaux propres (en euros)		
	Un Cours Moyen de l'Action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation	Un Cours Moyen de l'Action égal à 150% de la valeur nominale de l'Obligation	Un Cours Moyen de l'Action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation
Avant émission des Obligations et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	86,72€	86,72€	86,72€
Avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	88,12€	88,12€	88,12€
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	86,58€	86,21€	85,95€
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et après exercice de la totalité des instruments dilutifs <sup>(*)</sup>	87,98€	87,61€	87,36€

<sup>6</sup> Les capitaux propres sociaux avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs sont (i) augmentés de la part des ORA Unibail-Rodamco comptabilisées en dette financière au 31 décembre 2013 et (ii) augmentés de l'impact sur les capitaux propres des autres instruments dilutifs (soit 386 millions d'euros). Le nombre d'Actions avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs est (i) augmenté des Actions sous-jacentes aux ORAs comptabilisées au 31 décembre 2013 (soit 9 760 Actions) et (ii) augmenté des Actions sous-jacentes aux autres instruments dilutifs comptabilisés au 31 décembre 2013 (soit 2 838 008 Actions). Ces Calculs n'intègrent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2012 qui ne sont pas dans la monnaie ni exerçables au 31 décembre 2013. Il est rappelé qu'Unibail-Rodamco aura la possibilité de rembourser le nominal de ces obligations intégralement en actions nouvelles et/ou existantes.

<sup>(\*)</sup> Les instruments dilutifs sont (i) les options de souscription d'Actions accordées par Unibail-Rodamco et non encore exercées au 31 décembre 2013, (ii) les Actions gratuites en cas d'acquisition effective au 31 décembre 2013, et (iii) les obligations remboursables en Actions émises par Unibail-Rodamco et restant en vigueur au 31 décembre 2013. Ces calculs n'intègrent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2012 qui ne sont pas dans la monnaie ni exerçables au 31 décembre 2013. Il est rappelé qu'Unibail-Rodamco aura la possibilité de rembourser le nominal de ces obligations intégralement en actions nouvelles et/ou existantes.

## **4.17 Actions remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions**

### **4.17.1 Droits attachés aux Actions qui seront attribuées**

#### **(a) Actions nouvelles issues de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions**

Les Actions nouvelles émises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions seront des Actions ordinaires, soumises à toutes les stipulations statutaires. Elles porteront jouissance au 1<sup>er</sup> jour de l'exercice au cours duquel le Droit d'Attribution a été exercé. Dans l'hypothèse où la Record Date d'un dividende ou d'une distribution (ou d'un acompte sur dividende) interviendrait entre la Date d'Exercice et la date de livraison des Actions (exclue), les Obligataires n'auront pas droit à ce dividende ou à cette distribution (ou cet acompte de dividende) et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre sous réserve, le cas échéant, du droit à ajustement prévu au paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »). De même, en cas de paiement d'un acompte sur dividende à tout moment avant la date de livraison des Actions, les Obligataires n'auront pas droit à la part correspondant à cet acompte dans le dividende décidée par l'assemblée générale annuelle au titre de l'exercice social concerné.

#### **(b) Actions existantes issues de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions**

Les Actions existantes remises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions porteront jouissance courante et conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux Actions, étant entendu que, dans l'hypothèse où la Record Date d'un dividende ou d'une distribution (ou d'un acompte sur dividende) interviendrait entre la Date d'Exercice et la date de livraison des Actions (exclue), les Obligataires n'auront pas droit à ce dividende ou à cette distribution (ou cet acompte sur dividende) et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre, sous réserve, le cas échéant, du droit à ajustement prévu au paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »).

Il est rappelé que conformément aux paragraphes 4.16.5 (« Modalités d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ») et 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »), les Obligataires bénéficient du droit à ajustement du Taux de Conversion jusqu'à la date de livraison des Actions exclue.

#### **(c) Stipulations générales**

Chaque Action nouvelle ou existante donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une part égale à la quotité du capital social qu'elle représente, compte tenu, s'il y a lieu, du capital amorti et non amorti ou libéré et non libéré, du montant nominal des Actions et du droit des Actions de catégories différentes.

Ces Actions sont par ailleurs soumises à toutes les stipulations statutaires.

Les dividendes sont prescrits dans le délai légal de cinq ans au profit de l'État.



#### **4.17.2 Négociabilité des Actions**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des Actions ordinaires composant le capital d'Unibail-Rodamco.

#### **4.17.3 Nature et forme des Actions**

Les Actions revêtiront la forme nominative ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Les Actions, quelle que soit leur forme, seront obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par Unibail-Rodamco ou son mandataire et/ou un intermédiaire habilité. Elles seront obligatoirement inscrites en comptes tenus selon le cas par :

- CACEIS Corporate Trust mandaté par Unibail-Rodamco pour les titres nominatifs purs ;
- un intermédiaire financier habilité du choix de l'actionnaire et CACEIS Corporate Trust mandaté par Unibail-Rodamco pour les titres nominatifs administrés ; et
- un intermédiaire financier habilité du choix de l'actionnaire pour les titres au porteur.

#### **4.17.4 Prélèvement et retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français**

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents en France et qui recevront des dividendes à raison des Actions qu'ils détiendront. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

1. Prélèvement de 20% de l'article 208 C II-ter du CGI sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français

Pour une description du prélèvement de 20% dû dans l'hypothèse où (i) un ou plusieurs actionnaire agissant de concert (autre que des personnes physiques) viendrait(en)t à détenir directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividendes d'Unibail-Rodamco, et (ii) les produits perçus par ce ou ces actionnaire ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés français ou à un impôt étranger équivalent, voir page 226 du Document de Référence.

2. Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français

Les dividendes distribués par l'Émetteur font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 21 % lorsque les dividendes sont éligibles à l'abattement de 40% prévu au 3-2° de l'article 158 du CGI et que le bénéficiaire est une personne physique domiciliée dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen

ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales, (ii) 15% lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales, qui serait imposé selon le régime de l'article 206-5 du CGI s'il avait son siège en France et qui remplit les critères prévus par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, n°580 et suivants) et à (iii) 30 % dans les autres cas.

Toutefois, indépendamment du lieu de résidence et du statut du bénéficiaire, s'ils sont payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI, les dividendes distribués par l'Emetteur font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %. La liste des États et territoires non coopératifs est publiée par arrêté interministériel et mise à jour annuellement.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment (i) de l'article 119 ter du CGI applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales résidents de l'Union européenne et détenant au moins 10% du capital de la société française distributrice, (ii) des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant, ou (iii) de l'article 119 bis 2 du CGI, s'agissant des distributions en faveur de certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières non-résidents.

Par ailleurs, sous réserve de remplir les conditions précisées dans le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20120912), les personnes morales qui détiendraient au moins 5 % du capital et des droits de vote de l'Emetteur pourraient sous certaines conditions bénéficier d'une exonération de retenue à la source si leur siège de direction effective est situé soit dans un autre Etat de l'Union européenne, soit dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'élimination des doubles impositions comportant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale. Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal afin de déterminer dans quelle mesure et sous quelles conditions ils peuvent bénéficier de cette exonération.

Les actionnaires sont également invités à se renseigner sur les modalités pratiques d'application des conventions fiscales internationales telles que notamment prévues par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-INT-DG-20-20-20-20-20120912) relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

### 3. Dividendes versés à des résidents fiscaux français

Il est à noter que les dividendes versés à raison des Actions à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis, (i) en application de l'article 9 de la loi de finances pour 2013 (n° 2012-1509 du 29 décembre 2012), à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, sous réserve de certaines exceptions, à un prélèvement à la source non libératoire de 21%, imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le paiement a été réalisé, et (ii) aux contributions sociales (CSG, CRDS et autres contributions liées) au taux effectif de 15,5 %. Ces personnes sont invitées à s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel de la fiscalité applicable à leur cas particulier.

#### 4.17.5 **Taxe sur les transactions financières**

En application de l'article 235 ter ZD du CGI, une taxe sur les transactions financières (la « **TTF Française** ») s'applique aux acquisitions à titre onéreux de titres de capital et de titres de capital assimilés admis aux négociations sur un Marché Réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros le 1<sup>er</sup> décembre précédant l'année d'acquisition.

Lorsque la TTF Française n'est pas due, des droits d'enregistrement peuvent s'appliquer, sous certaines conditions, à la remise d'Actions existantes.

Selon la position prise dans le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-TCA-FIN-10-20-20121127, § 290), l'administration fiscale devrait analyser la remise d'Actions existantes à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions comme une acquisition à titre onéreux et donc être assujettie à la TTF Française, dont les redevables sont les intermédiaires financiers auprès desquels les Obligataires ont exercé leur Droit d'Attribution d'Actions ou leurs dépositaires. Sous réserve des dispositions contractuelles régissant les relations entre les Obligataires, leurs intermédiaires financiers et leurs dépositaires, les Obligataires sont susceptibles d'avoir à prendre en charge le montant de cette taxe lorsque celle-ci est applicable.

Conformément aux modalités des Obligations, il n'est pas prévu que la Société prenne à sa charge, ni ne compense les montants acquittés au titre de la TTF Française ou des droits d'enregistrement éventuellement applicables.

#### 4.17.6 **Cotation des Actions attribuées**

Les Actions nouvelles résultant de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions feront l'objet de demandes d'admission périodiques sur le marché Euronext Paris et sur Euronext Amsterdam, et/ou, à l'avenir, sur tout autre Marché Réglementé sur lequel les Actions seront dans le futur admises aux négociations au moment de leur attribution.

Les Actions existantes remises en échange seront immédiatement négociables en bourse.

##### (a) Assimilation des Actions nouvelles

Les Actions nouvelles provenant de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur les marchés Euronext Paris et sur Euronext Amsterdam, et/ou, à l'avenir, sur tout autre Marché Réglementé sur lequel les Actions seront dans le futur admises aux négociations au moment de leur attribution, en fonction de leur date de jouissance soit directement sur la même ligne que les Actions anciennes soit, dans un premier temps, sur une seconde ligne jusqu'à leur assimilation aux Actions anciennes (code ISIN : FR0000124711).

(b) Autres marchés et places de cotation

A la date des présentes, les Actions sont uniquement cotées sur les marchés Euronext Paris et Euronext Amsterdam.

## **5 CONDITIONS DE L'OFFRE**

### **5.1 Conditions de l'Offre, conditions prévisionnelles et modalités de souscription**

#### **5.1.1 Conditions de l'offre**

##### **5.1.1.1 Absence de droit préférentiel de souscription et de délai de priorité**

L'émission des Obligations sera réalisée sans droit préférentiel de souscription ni délai de priorité au bénéfice des actionnaires. Le droit préférentiel de souscription des actionnaires a été supprimé par l'assemblée générale mixte des actionnaires d'Unibail-Rodamco du 23 avril 2014, dans sa seizième résolution.

##### **5.1.1.2 Intention des principaux actionnaires**

La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription de ses principaux actionnaires.

##### **5.1.2 Montant total de l'émission et nombre d'Obligations émises**

Il sera émis par Unibail-Rodamco 1 735 749 Obligations pour un montant nominal total de 499 999 856,94 euros. Les Obligations seront émises au pair, soit 288,06 euros par Obligation, payable en une seule fois à la date de règlement-livraison des Obligations.

La valeur nominale unitaire des Obligations a été fixée à 288,06 euros, faisant apparaître une prime de 37,5% par rapport au cours de référence des Actions correspondant à la moyenne pondérée par les volumes des cours des Actions constatés sur le marché Euronext depuis l'annonce de la transaction jusqu'au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations.

Le produit brut et l'estimation du produit net (compte tenu de la rémunération des intermédiaires financiers et des frais juridiques et administratifs) de l'émission sont respectivement d'environ 500 millions d'euros et d'environ 496 millions d'euros. Le montant maximum des dépenses liées à l'émission des Obligations est estimé à environ 4 millions d'euros, soit 0,9% du produit brut d'émission des Obligations.

##### **5.1.3 Délai et procédure de souscription**

Le placement auprès des investisseurs institutionnels a été effectué le 17 juin 2014.

La souscription du public en France sera ouverte du 18 juin 2014 au 20 juin 2014 à 17 heures inclus.

Les personnes souhaitant placer des ordres de souscription devront s'adresser à leur intermédiaire financier.

Les ordres de souscription ne sont pas révocables.

Calendrier indicatif de l'émission :

17 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco annonçant les modalités indicatives de l'émission.</li> <li>• Ouverture du livre d'ordres auprès des investisseurs institutionnels.</li> <li>• Clôture du livre d'ordres auprès des investisseurs institutionnels.</li> <li>• Fixation des conditions définitives de l'émission.</li> <li>• Diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco indiquant la clôture du placement auprès des investisseurs institutionnels et les conditions définitives de l'émission.</li> <li>• Visa de l'AMF sur le Prospectus.</li> <li>• Diffusion d'un communiqué d'Unibail-Rodamco annonçant l'obtention du visa de l'AMF.</li> </ul>
18 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouverture de la période de souscription du public en France.</li> </ul>
20 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clôture de la période de souscription du public en France.</li> </ul>
25 juin 2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement-livraison des Obligations.</li> <li>• Admission des Obligations aux négociations sur le marché Euronext Paris.</li> </ul>

La centralisation de l'Offre sera assurée par CACEIS Corporate Trust.

#### 5.1.4 Possibilité de réduire la souscription

Les ordres de souscription dans le cadre du placement institutionnel et de la période de souscription du public en France pourront être réduits en fonction de l'importance de la demande. Les réductions seront effectuées selon les usages professionnels et les intervenants feront leurs meilleurs efforts pour que les souscripteurs dans le cadre de l'offre au public soient servis de manière égalitaire.

#### 5.1.5 Montant minimum ou maximum d'une souscription

Non applicable

#### 5.1.6 Dates – limites et méthodes de libération et de livraison des Obligations

Le prix de souscription des Obligations devra être versé dans son intégralité en numéraire lors de la libération du prix de souscription, soit le 25 juin 2014.

Le règlement-livraison des Obligations interviendra, selon le calendrier indicatif, le 25 juin 2014.

### 5.1.7 Modalités de publications des résultats de l'offre

Euronext publiera un avis indiquant le montant nominal définitif de l'emprunt d'Unibail-Rodamco objet du présent Prospectus.

## 5.2 Plan de distribution et allocation des Obligations – restrictions de placement applicables à l'offre

En France, les Obligations ont, dans un premier temps, fait l'objet d'une offre dans le cadre d'un placement privé conformément aux dispositions de l'article L.411-2 II du Code monétaires et financier puis, à l'issue du placement et de la fixation des conditions définitives de l'émission, font l'objet d'une offre au public, afin de permettre la souscription du public pour une période de trois Jours de Bourse.

Hors de France, les Obligations ont fait l'objet d'un placement privé conformément aux règles propres à chaque pays où s'effectue le placement, à l'exception des États-Unis d'Amérique, du Canada, du Japon et de l'Australie où aucun placement ne pourra s'effectuer.

Il n'existe aucune tranche spécifique destinée à un marché particulier. BNP PARIBAS, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Deutsche Bank et Merrill Lynch International assureront en concertation avec Unibail-Rodamco les allocations des Obligations offertes. Les souscripteurs non-investisseurs institutionnels seront informés du nombre d'Obligations qui leur a été attribué par leurs intermédiaires financiers.

La diffusion du Prospectus, l'offre ou la vente des Obligations peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Les établissements en charge du placement (tels que mentionnés ci-dessous) se conformeront aux lois et règlements en vigueur dans les pays où les Obligations seront offertes et notamment aux restrictions de placement ci-après.

### Restrictions de placement concernant les États-Unis d'Amérique

Ni les Obligations, ni le cas échéant, les Actions à émettre ou remettre lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ne sont et ne seront enregistrées conformément à la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique (U.S. Securities Act of 1933), telle que modifiée (le « **U.S. Securities Act** »). Les Obligations ne peuvent être et ne seront pas offertes, vendues, exercées ou livrées sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S du U.S. Securities Act, sauf dans le cas d'une exemption ou d'une opération non soumise aux obligations d'enregistrement du U.S. Securities Act.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date du visa de l'AMF sur le présent Prospectus, une offre de vente ou une vente des Obligations aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait se révéler être en violation des obligations d'enregistrement au titre du U.S. Securities Act si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à ce qui précède ou à une exemption des obligations d'enregistrement du U.S. Securities Act.

Aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leur Droit d'Attribution d'Actions et souhaitant détenir les actions d'Unibail-Rodamco sous la forme nominative, devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Chaque acquéreur d'Obligations et toute personne exerçant son Droit d'Attribution d'Actions seront réputés avoir déclaré, garanti, et reconnu, en acceptant la remise du présent Prospectus et la livraison des Obligations, qu'ils acquièrent les Obligations dans le cadre d'opérations conformes aux dispositions de la Règle 903 du Règlement S du U.S. Securities Act et dans le cadre d'opérations extraterritoriales (« **offshore transactions** ») telles que définies par le Règlement S du U.S. Securities Act.

Les intermédiaires financiers autorisés ne devront pas accepter les souscriptions d'Obligations ou les exercices des Droits d'Attribution d'Actions faits par des clients qui ont une adresse aux États-Unis d'Amérique et de telles demandes seront non avenues.

### **Restrictions concernant les États de l'Espace Économique Européen (autres que la France)**

Chacun des établissements en charge du placement prend acte du fait que, s'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « **États Membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Obligations rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États Membres. En conséquence, les Obligations peuvent être offertes dans les États Membres uniquement :

- (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ;
- (b) à moins de 100, ou si l'Etat Membre concerné a transposé la disposition concernée de la Directive Prospectus Modificative, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) par Etat Membre concerné ; ou
- (c) dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus ;

et à condition qu'aucune des offres mentionnées aux paragraphes (a) à (c) ci-dessus ne requièrent la publication par la Société ou les établissements en charge du placement d'un prospectus conformément aux dispositions de l'article 3 de la Directive Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 16 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, au sens de la Directive Prospectus, (i) l'expression « **offre au public des Obligations** » dans un État membre, ayant transposé la Directive Prospectus (telle que définie ci-après), donné signifie toute communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre des Obligations et sur les Obligations objet de l'offre, pour mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces Obligations, telle que cette définition a été le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré, (ii) l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la Directive 2003/71/CE, telle que transposée dans l'État membre considéré. Ces restrictions de vente concernant les États Membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États Membres ayant transposé la Directive Prospectus et (iii)



l'expression "**Directive Prospectus Modificative**" signifie la Directive 2010/73/UE telle que transposée dans l'Etat membre considéré.

### **Restrictions de placement concernant le Royaume-Uni**

Chacun des établissements en charge du placement reconnaît :

- (a) qu'il n'a communiqué ou distribué et ne communiquera ni ne distribuera des invitations ou incitations à se lancer dans une activité de placement (au sens de l'Article 21 du *Financial and Services Markets Act 2000* (ci-après le « **FSMA** »), reçues par lui et relatives à l'émission ou à la vente des Obligations et des Actions nouvelles ou existantes qui seront remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions conformément au paragraphe 4.16 (« Droit d'Attribution d'Actions ») (ci-après ensemble, les « **Valeurs Mobilières** ») que dans les circonstances où l'Article 21(1) du FSMA ne s'applique pas à Unibail-Rodamco ; et
- (b) qu'il a respecté et qu'il respectera toutes les dispositions du FSMA applicables à tout ce qu'il a entrepris ou entreprendra relativement aux Valeurs Mobilières, que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

### **Restrictions de placement concernant le Canada, le Japon et l'Australie**

Chacun des établissements en charge du placement s'est engagé à ne pas offrir ou vendre les Obligations au Canada, au Japon ou en Australie.

## **5.3 Prix d'émission des Obligations**

Le prix d'émission d'une Obligation a été fixé à 288,06 euros.

## **5.4 Placement et garantie**

### **5.4.1 Établissements financiers chargés du placement**

BNP PARIBAS, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Deutsche Bank et Merrill Lynch International.

### **5.4.2 Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier / Agent de Calcul / Agent Centralisateur**

Le service titres des Obligations sera assuré par CACEIS Corporate Trust.

La centralisation du service financier de l'emprunt (remboursement des titres amortis, versement en numéraire conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »), etc.) ainsi que les services d'agent de calcul (l'« **Agent de Calcul** ») et d'agent centralisateur (l'« **Agent Centralisateur** ») seront assurés par CACEIS Corporate Trust :

CACEIS Corporate Trust :

Evelyne LEFORT

Tél. : 01-57-78-32-40

Fax : 01-57-78-32-13

Email : evelyne.lefort@caceis.com

### 5.4.3 Garantie

La présente offre fera l'objet d'une garantie de placement par BNP PARIBAS, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Deutsche Bank et Merrill Lynch International agissant en qualité de Coordinateurs Globaux et Chefs de File et Teneurs de Livre (les « **Coordinateurs Globaux** ») Barclays, HSBC, J.P. Morgan, Morgan Stanley, Société Générale Corporate & Investment Banking, The Royal Bank of Scotland et UBS Investment Bank en qualité de Chefs de File et Teneurs de Livre Associés et ABN Amro, CM-CIC, Natixis, Intesa San Paulo (Banca IMI) et ING en qualité de Co-Chefs de File et Co-Teneurs de Livre Associés (ensemble les « **Garants** »), portant sur l'intégralité des Obligations offertes faisant l'objet du placement. Le contrat relatif à cette garantie de placement sera signé le 17 juin 2014 et comporte une clause de résiliation usuelle pour ce type de contrat (en cas notamment (i) de non-respect par Unibail-Rodamco de l'une des déclarations ou obligations figurant au titre du contrat ; (ii) en cas de survenance en France ou à l'étranger, depuis la date de signature du contrat de garantie d'un événement ou d'une circonstance spécifique, pour autant que l'événement ou la circonstance considérée ait un effet qui, de l'avis justifié des Coordinateurs Globaux, après consultation d'Unibail-Rodamco, serait si important qu'il rendrait impossible ou compromettrait sérieusement, l'émission ou le règlement-livraison des Obligations) et pourra être résilié, jusqu'à la réalisation effective du règlement-livraison des Obligations offertes dans le cadre de la présente opération, par les Coordinateurs Globaux, pour le compte des Garants en cas de survenance de certains événements.

En cas de résiliation par les Coordinateurs Globaux, pour le compte des Garants du contrat de garantie et de placement à la suite de la survenance d'un événement visé ci-dessus, la présente opération serait annulée.

Conformément au contrat de garantie et de placement, Unibail-Rodamco s'est engagée à l'égard des Garants pendant une période de 90 jours calendaires à compter du règlement-livraison, soit à compter du 17 juin 2014 jusqu'au 23 septembre 2014 (inclus) et sauf accord préalable écrit des Coordinateurs Globaux pour le compte des Garants à ne pas :

- (1) procéder à toute émission, offre, cession ou promesse de cession, directe ou indirecte ou à toute opération ayant un effet économique équivalent, d'Actions ou d'autres titres de capital d'Unibail-Rodamco ou d'instruments financiers donnant accès, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, au capital d'Unibail-Rodamco (ensemble, des « **Titres de Capital d'Unibail-Rodamco** ») ou permettre que toute filiale significative annonce, procède à une émission, offre, cession ou promesse de cession, directe ou indirecte ou à toute opération ayant un effet économique équivalent, de Titres de Capital d'Unibail-Rodamco, étant précisé que sont exclus du champ d'application du présent alinéa (1) :
  - (i) les Obligations ainsi que les Actions nouvelles et/ou les Actions existantes qui pourraient être émises ou remises par Unibail-Rodamco en cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ;
  - (ii) l'émission de Titres de Capital d'Unibail-Rodamco ainsi que d'options de souscription et d'achat d'Actions, l'attribution gratuite d'Actions, réservées aux salariés, aux mandataires sociaux, ou aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, d'Unibail-Rodamco ou de l'une de ses filiales et la remise d'actions dans le cadre de l'exercice d'options de souscription ou d'achat d'actions ou dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions ;
  - (iii) les prêts de titres aux membres du conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco ;

- (iv) les Actions qui pourraient être émises par Unibail-Rodamco en paiement de dividendes ou d'acomptes sur dividendes ;
  - (v) les Titres de Capital d'Unibail-Rodamco qui pourraient être émis dans le cadre de toute opération de croissance externe (notamment au titre de toute offre publique d'achat ou d'échange initiée par Unibail-Rodamco) ou dans le contexte d'une fusion ou d'un apport, ou en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les Titres de capital d'Unibail-Rodamco ;
  - (vi) les opérations effectuées dans le cadre du contrat de liquidité signé par Unibail-Rodamco ;
  - (vii) les achats et les ventes d'Actions dans le cadre d'un programme de rachat d'Actions ;
  - (viii) les Actions qui pourraient être émises par Unibail-Rodamco du fait du remboursement en Actions des obligations remboursables en actions émises par Unibail-Rodamco, conformément au prospectus ayant reçu le visa de l'AMF n°07-152 du 18 mai 2007 ; et
  - (ix) les Actions qui pourraient être émises par Unibail-Rodamco du fait de l'attribution d'Actions nouvelles, conformément au prospectus ayant reçu le visa de l'AMF n°12-440 en date du 11 septembre 2012 ;
- (2) conclure tout contrat de swap, prêt, mise en gage, ou convention équivalente transférant ou ayant pour effet de transférer à un tiers, en tout ou partie, les effets économiques de la propriété de Titres de Capital d'Unibail-Rodamco ; et
  - (3) conclure, vendre toute option d'achat et toute option de vente portant sur des Titres de Capital d'Unibail-Rodamco ; et
  - (4) annoncer son intention d'effectuer l'une des opérations visées aux paragraphes (1), (2) et (3) ci-dessus.

Le montant global des commissions des Garants s'élève à un maximum d'environ 4 millions d'euros.

## **6           ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION**

### **6.1       Admission aux négociations et modalités de négociation**

Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission sur le marché Euronext Paris. Leur cotation est prévue le 25 juin 2014, sous le code ISIN FR0011521673.

Aucune demande d'admission sur un autre marché n'a été demandée et n'est envisagée à ce jour.

Les conditions de cotation des Obligations seront fixées dans un avis qui sera diffusé par Euronext Paris à paraître au plus tard le premier jour de cotation des Obligations, soit le 25 juin 2014.

### **6.2       Place de cotation des valeurs mobilières de même catégorie**

Unibail-Rodamco a émis le 25 juin 2007 des obligations remboursables en Actions, cotées sur les marchés Euronext Paris et Euronext Amsterdam.

Unibail-Rodamco a émis le 19 septembre 2012 des obligations à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles et/ou existantes, cotées sur le marché Euronext Paris.

### **6.3       Contrat de liquidité**

Néant.

### **6.4       Stabilisation-Interventions sur le marché**

Néant.

## **7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **7.1 Rapport d'expert**

Non applicable.

### **7.2 Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie**

Non applicable.

### **7.3 Notation**

Dans les semaines qui suivront le règlement-livraison, Unibail-Rodamco sollicitera l'attribution d'une notation aux Obligations d'une agence de notation de réputation internationale. L'attribution de cette notation fera l'objet d'un communiqué de presse.

Unibail-Rodamco est actuellement notée A (perspective stable) par Standard & Poor's et FitchRatings.

### **7.4 Informations complémentaires concernant les Actions remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions**

#### **7.4.1 Devise d'émission des Actions**

La devise d'émission des Actions serait l'euro.

#### **7.4.2 Droits attachés aux Actions**

##### ***Droit à dividendes - Droit de participation aux bénéfices***

Les actionnaires d'Unibail-Rodamco ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

Les Actions nouvelles émises sur conversion des Obligations donneront droit au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres Actions portant même jouissance.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en Actions (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Les dividendes sont prescrits dans les délais légaux, soit cinq ans, au profit de l'État.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source.

Unibail-Rodamco a modifié ses statuts le 29 avril 2008 afin d'adopter un mécanisme permettant d'identifier les actionnaires dont la situation est susceptible d'entraîner l'exigibilité du prélèvement de 20% et de les rendre débiteurs, vis-à-vis d'Unibail-Rodamco, au moment de la mise en paiement de la distribution, d'une indemnité égale au montant du prélèvement dû en conséquence de ladite distribution. Bien qu'Unibail-Rodamco dispose, en vertu des modifications statutaires effectuées, du droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre d'un tel actionnaire et les sommes devant être mises en paiement à son profit, il n'est pas certain qu'Unibail-Rodamco soit toujours en mesure d'appliquer efficacement ladite compensation et donc de recouvrer sa créance sur l'actionnaire en cause.

### ***Droit de vote***

Le droit de vote attaché aux Actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Chaque Action donne droit à une voix, sauf application de dispositions légales impératives limitant le nombre de voix dont peut disposer un actionnaire (article L. 225-122 du Code de commerce).

Conformément à l'article 9 bis des statuts, tout actionnaire venant à posséder un nombre d'Actions égal ou supérieur à 2% du nombre total des Actions ou à un multiple de ce pourcentage, est tenu dans un délai de dix jours à compter du franchissement de chacun de ces seuils de participation, d'informer Unibail-Rodamco du nombre d'Actions qu'il possède, par lettre recommandée adressée, avec accusé de réception, au siège social.

### ***Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie***

Les Actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs Actions, un droit de préférence à la souscription des Actions en numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel (article L. 225-132 du Code de commerce).

### ***Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation***

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des Actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

### ***Clause de rachat - Clause de Conversion***

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des Actions.

#### **7.4.3 Résolutions et autorisations en vertu desquelles les Actions seront remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions**

Voir paragraphe 4.12 (« Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises »).

#### **7.4.4 Cotation des Actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions**

Voir paragraphe 4.17.5 (« Cotation des Actions attribuées »).

**7.4.5 Restriction à la libre négociabilité des Actions**

Voir paragraphes 4.17.2 (« Négociabilité des Actions »).

**7.4.6 Réglementation française en matière d'offres publiques**

Unibail-Rodamco est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

**7.4.7 Offre publique obligatoire**

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un Marché Réglementé.

**7.4.8 Offre publique de retrait et retrait obligatoire**

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un Marché Réglementé.

**7.4.9 Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital d'Unibail-Rodamco durant le dernier exercice et l'exercice en cours**

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital d'Unibail-Rodamco durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

## **8 MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT UNIBAIL-RODAMCO ET SON GROUPE**

La présente section complète et actualise les informations significatives contenues dans le Document de Référence d'Unibail-Rodamco, établi conformément aux dispositions de l'Annexe I du Règlement (CE) 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 tel que modifié par le Règlement délégué n°486/2012 de la Commission du 30 mars 2012 et le Règlement délégué n°862/2012 de la Commission du 4 juin 2012.

### **8.1 Rappel de l'information prévisionnelle et rapport des commissaires aux comptes y afférent**

#### *Informations prévisionnelles*

Pour 2014, le Groupe est confiant sur les perspectives de croissance des loyers, qui s'appuient sur des fondamentaux opérationnels solides (vacance faible, taux d'efforts limités et gains locatifs significatifs lors des renouvellements ou relocations). De plus, le coût moyen de financement du Groupe devrait également se maintenir à un niveau faible. Dans ce contexte et en l'absence de détérioration de l'environnement économique, le Groupe anticipe une croissance d'au moins +5,5% de son résultat net récurrent par action.

Les perspectives à moyen terme proviennent du Business Plan à 5 ans du Groupe qui repose sur des hypothèses d'indexation, de gains locatifs, de cessions d'actifs de l'ordre de 3,5 milliards d'euros, de livraisons de projets de développement, de coût de la dette et de la fiscalité, dont les variations peuvent impacter le taux de croissance d'une année sur l'autre. A ce jour, sur la base de son Business Plan, le Groupe prévoit un taux moyen de croissance annuel de son résultat net récurrent par action compris entre +5% et +7% au cours des cinq prochaines années. Les principaux changements par rapport au Business Plan précédent concernent une indexation plus faible et une accélération du programme de cession d'actifs.<sup>7</sup>

#### **Rapport des commissaires aux comptes sur les prévisions de résultat net récurrent consolidé part du groupe par action relatif à l'exercice 2014**

Monsieur le Président du Directoire,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions de résultat net récurrent consolidé part du groupe par action relatif à l'exercice 2014 de la société Unibail-Rodamco SE incluses dans la partie 8.1 de son prospectus daté du 17 juin 2014.

---

<sup>7</sup> Aux fins de détermination des informations prévisionnelles, l'ensemble des baux en portefeuille des régions du Groupe ont été projetés sur les 5 prochaines années et ont fait l'objet, lors de leur échéance et pour chacun d'entre eux, d'une hypothèse de renouvellement, de re-commercialisation ou de vacance (lorsque la rénovation de l'actif est planifiée et chiffrée sur la base des loyers et conditions de marché). Les hypothèses d'indexations ont été estimées sur la base des informations disponibles lorsque les indices de référence n'étaient pas encore connus. Les revenus locatifs et de prestation de service de l'activité Congrès-Expositions ont été planifiés en tenant compte de la périodicité des manifestations, et du carnet de commandes connu au 31 décembre 2013 complété d'opérations projetées pour les années futures. Sont pris en compte les investissements nécessaires à la réalisation des projets engagés et à l'entretien du patrimoine du Groupe, ainsi que les effets des cessions envisagées de quelques actifs matures ou non stratégiques. Les frais financiers résultent des mouvements de cash-flow générés par les opérations prévues au budget et d'hypothèses de taux d'intérêts découlant des anticipations du marché (taux forward) ; les effets des outils de couverture mis en place par le Groupe sont intégrés au calcul des frais financiers du budget. Les impôts sont déterminés sur la base des résultats sociaux nets et des taux d'imposition de chaque pays en vigueur au moment du budget. Par nature, les éléments pris en compte pour la détermination de ce budget sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiés en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique et financier actuel.



Ces prévisions et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous votre responsabilité, en application des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations ESMA relatives aux prévisions.

Il nous appartient d'exprimer, dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2 du règlement (CE) N° 809/2004, une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement de ces prévisions.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont comporté une évaluation des procédures mises en place par la direction pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des informations historiques de la société Unibail-Rodamco SE. Elles ont également consisté à collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont adéquatement établies sur la base des hypothèses qui sont énoncées.

Nous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative des prévisions présentées et que nous n'exprimons aucune conclusion sur la possibilité de réalisation de ces prévisions.

A notre avis :

- les prévisions ont été adéquatement établies sur la base indiquée,
- la base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables appliquées par la société Unibail-Rodamco SE pour l'établissement de ses comptes consolidés.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels le prospectus visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 16 juin 2014

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte et Associés

Ernst & Young Audit

Damien Leurent

Christian Mouillon

Benoit Schumacher

## **8.2 Évènements récents**

### ***Assemblée générale du 23 avril 2014***

L'assemblée générale mixte des actionnaires réunie le 23 avril 2014 a adopté l'intégralité des résolutions qui lui étaient soumises (voir page 229 du Document de Référence le tableau récapitulatif des nouvelles autorisations d'augmentation de capital approuvées par cette assemblée).

L'assemblée générale a en particulier décidé le versement d'un dividende de 8,90 € par action dont (i) 3,90 € par action, payables en numéraire, issus des activités immobilières du Groupe exonérées d'impôts sur les sociétés (relevant du régime « SIIC ») et (ii) 5,00 € par action, payables en numéraire, issus des activités soumises à l'impôt sur les sociétés (ne relevant pas du régime « SIIC »). Ce dividende a été payé le 15 mai 2014.

### ***Composition de l'actionnariat d'Unibail-Rodamco***

A la connaissance de la Société, sur la base des déclarations de franchissement de seuils qu'elle a reçues, le tableau suivant contient les informations relatives à l'actionnariat de la Société, au 31 mai 2014 :

<b>Actionnaires*</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% du capital et des droits de vote</b>
APG Asset Management**	7 623 046	7,78%
Amundi	3 786 862	3,89%
SAFE Investment Company Limited	2 436 397	2,48%
BNP Paribas Asset Management	3 219 151	3,31%
Public	80 432 292	82,12%
Mandataires sociaux	196 805	0,20%
Plan d'Epargne Entreprise	244 783	0,25%
Total	97 939 336	100,00%

\* Le nombre de titres correspond au pourcentage du capital déclaré à la date de notification de la Société.

\*\* APG Asset Management administre aux Pays-Bas des régimes de retraite collectifs notamment pour les personnels de l'éducation, le gouvernement et les secteurs de la construction, des sociétés de logement et les sociétés d'énergie et des services publics ainsi que l'emploi social ou protégé. (source : site Internet APG Asset Management).

A la connaissance de la Société, sur la base des déclarations de franchissement de seuils qu'elle a reçues, aucun autre actionnaire ne détient, à cette date, plus de 2% du capital et des droits de vote de la Société.

A la date du présent Prospectus, le nombre d'actions composant le capital social s'élève à 97 939 336, le nombre d'ORAs en circulation s'élève à 7 808 et le nombre d'ORNANES 2012 en circulation s'élève à 3 451 767.

### ***Emissions obligataires***

Unibail-Rodamco a émis (i) le 23 mai 2014 une obligation « responsable » de 1500 millions de couronnes suédoises (soit 166 millions d'euros) d'une maturité de 5 ans et (ii) le 27 mai 2014, un emprunt obligataire de 600 millions d'euros, d'une maturité de 12 ans offrant un coupon de 2,50%.

### ***Covenants bancaires***

Au 31 décembre 2013, les *covenants* bancaires de l'intégralité des lignes de crédit et emprunts bancaires du Groupe étaient respectés.

### ***Information financière au 31 mars 2014***

#### ***Chiffre d'affaires consolidé***

Le Chiffre d'Affaires consolidé d'Unibail-Rodamco pour les 3 premiers mois de l'année 2014 s'élève à 463,0 M€, en progression de +7,7% par rapport à la même période en 2013.

Chiffre d'affaires		
<i>en M€, hors taxe</i>	<b>Au 31/03/2014</b>	<b>Au 31/03/2013</b>
Centres commerciaux	321,3	288,3
Bureaux	45,6	42,6
Congrès & Expositions et Hôtels	76,7	82,9
<i>Revenus locatifs</i>	50,1	52,8
<i>Prestations de service</i>	26,6	30,1
Autres	19,4	16,2
<b>Total</b>	<b>463,0</b>	<b>430,0</b>

#### *Revenus locatifs bruts au 31 mars 2014*

Revenus locatifs bruts		
<i>en M€</i>	<b>Au 31/03/2014</b>	<b>Au 31/03/2013</b>
<b>Centres commerciaux</b>	<b>321,3</b>	<b>288,3</b>
France	174,2	145,8
Espagne	40,9	41,3
Europe Centrale	30,4	27,9
Pays Nordiques	29,0	27,3
Autriche	27,1	26,3
Pays-Bas	19,7	19,8
<b>Bureaux</b>	<b>45,6</b>	<b>42,6</b>
France	38,4	34,7
Autres régions	7,2	7,9
<b>Congrès &amp; Expositions et Hôtels</b>	<b>50,1</b>	<b>52,8</b>
<b>Total</b>	<b>417,0</b>	<b>383,7</b>

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

#### *Evènements majeurs*

- Chiffre d'affaires des commerçants

Le premier trimestre 2014 a été marqué par une légère reprise de l'économie européenne, malgré une baisse de l'inflation et un niveau de chômage toujours élevé dans les régions où le Groupe exerce ses activités.

Le chiffre d'affaires des commerçants des centres commerciaux d'Unibail-Rodamco<sup>(1)</sup> est en progression de +2,7% sur les 3 premiers mois de l'année 2014 par rapport à la même période en 2013.

A fin février 2014, le chiffre d'affaires des commerçants surperforme les indices nationaux<sup>(2)</sup> de 350 points de base.

(1) Chiffres d'affaires des commerçants des centres Unibail-Rodamco (hors Pays-Bas) au 31 mars 2014 (évolution annuelle) du portefeuille d'actifs existants, y compris extensions et hors livraison de nouveaux centres, acquisition de centres et actifs en restructuration. Chiffres d'affaires des boutiques Apple estimé sur la base des informations publiées par Apple Inc. (publication 10-K publiée le 30 octobre 2013, pages 27 et 32 ; publication 10-Q publiée le 28 janvier 2014, pages 26 et 31). Exclut le chiffre d'affaires des 4 magasins Virgin, en raison de sa liquidation, dans les centres commerciaux du Groupe en France. La croissance du chiffre d'affaires des commerçants du Groupe au 31 mars 2014 comparé à la même période l'an dernier en incluant le chiffre d'affaire de Virgin sur les 3 premiers mois de 2013 est de +2,4%.

(2) Chiffres d'affaires des commerçants tels que définis dans (1) au 28 février 2014. Indices de ventes nationaux (évolution annuelle) à fin février 2014 : France - Institut Français du Libre Service ; Espagne - Instituto Nacional de Estadística ; Europe Centrale : Český statistický úrad (République Tchèque) ; Autriche - Eurostat ; Pays Nordiques : HUI Research (Suède), Danmarks Statistik (Danemark), Statistikcentralen (Finlande). L'indice Polska Rada Centrow Handlowych (Pologne) est à fin janvier.

○ Revenus locatifs bruts au 31 mars 2014

Les revenus locatifs bruts des centres commerciaux s'élèvent à 321,3 M€ pour les 3 premiers mois de 2014, en progression de +11,5% par rapport à la même période en 2013. Cette croissance s'explique principalement par l'activité locative soutenue du Groupe et par les ouvertures de nouveaux centres commerciaux et d'extensions/rénovations, en France (notamment Aéroville, Région Parisienne ; Alma, Rennes ; et la Toison d'Or, Dijon), mais aussi en Europe Centrale (Centrum Cerny Most, Prague), dans les Pays Nordiques (Täby Centrum, Stockholm) et en Autriche (Shopping City Süd, Vienne).

Les revenus locatifs bruts du pôle Bureaux s'élèvent à 45,6 M€, une progression de +7,1% par rapport aux 3 premiers mois de 2013, due principalement à la forte activité locative du Groupe l'an dernier, notamment en France, réduisant la vacance à 10,3% au 31 décembre 2013. La bonne performance locative s'est poursuivie au premier trimestre 2014. Le Groupe a signé 18 829 m<sup>2</sup> en France, dont 12 009 m<sup>2</sup> sur Nouvel Air, Paris.

Les revenus locatifs bruts du pôle Congrès & Expositions et Hôtel ont baissé de -5,1% pour un montant total de 50,1 M€. Ceci s'explique par des effets calendaires et le changement de programmation de certains salons qui se tiendront désormais au 2e trimestre.

○ Autres évènements

Le 31 janvier 2014, le Groupe a cédé le centre commercial Vier Meren (Hoofddorp, Pays-Bas) pour un taux de rendement de 5,7%, en ligne avec sa valeur comptable.

Le 13 février 2014, Unibail-Rodamco a annoncé son partenariat avec Canada Pension Plan Investment Board sur CentrO, l'un des meilleurs centres commerciaux d'Europe. Situé à Oberhausen, au cœur de la Ruhr, l'une des régions les plus peuplées d'Allemagne, CentrO est l'un des plus grands et des plus performants centres commerciaux allemands. Cette acquisition, qui s'est faite le 14 mai 2014, offre une opportunité unique à Unibail-Rodamco de renforcer sa présence en Allemagne et d'y accélérer son développement après l'acquisition, en 2012, de participations dans mfi AG, 2eme propriétaire, opérateur et développeur de centres commerciaux en Allemagne, ainsi que dans Ruhr-Park (Bochum), un centre commercial de 112 300 m<sup>2</sup> dans la région de la Ruhr. La plate-forme du Groupe compte désormais 1,5 million de m<sup>2</sup> et 27 centres commerciaux en Allemagne. Sont prévues en outre les livraisons des projets de Recklinghausen, Mönchengladbach et Osnabrück entre le 2ème semestre 2014 et la fin 2016, qui renforceront le portefeuille de mfi de 110 000 m<sup>2</sup> de surfaces supplémentaires. Cet investissement dans CentrO sera consolidé par mise en équivalence. Il est financé par des lignes de crédit existantes.

Le 20 mars 2014, Christophe Cuvillier, Président du Directoire, a annoncé le lancement des travaux de libération d'emprise pour le projet Trinity. Cette opportunité unique de construire une tour de 48 900m<sup>2</sup> à côté du CNIT à la Défense démontre la capacité du Groupe à sourcer des projets exceptionnels. La livraison est programmée pour le second semestre 2017.

***Solde de la participation dans mfi AG (Allemagne)***

Il est rappelé que le 2 août 2012, Unibail-Rodamco SE a acquis une participation de 51 % dans la société holding détenant alors 90,4 % de mfi AG («mfi», second opérateur, investisseur et développeur de centres commerciaux en Allemagne). Le vendeur, auprès de qui Unibail-Rodamco SE a acquis cette participation et qui détient encore 49 % de la Holding, actionnaire à hauteur de 91,15 % de mfi, peut exercer une option de vente de ses titres à Unibail-Rodamco SE, exerçable entre le 1er juillet 2014 et le 31 mars 2017.

### ***Impact du nouveau bail relatif à la Porte de Versailles***

Il est rappelé que Viparis a gagné l'appel d'offres lancé en 2012 par le Conseil municipal de la Ville de Paris relatif à la modernisation du Parc des expositions de la Porte de Versailles afin d'augmenter son attractivité. Dans ce contexte, le 9 décembre 2013, Viparis a signé avec la Ville de Paris un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans au terme duquel un loyer annuel indexé de 16 millions d'euros sera versé à la Ville de Paris. Dans le cadre du nouveau bail, Viparis investira environ 500 millions d'euros au cours des dix prochaines années dans des travaux de rénovation et 220 millions d'euros au cours des 50 prochaines années dans les travaux de maintenance.

Le Groupe prévoit une création de valeur significative au cours des prochaines années, en raison de l'allongement de la durée d'exploitation et des effets positifs des travaux de rénovation. Les comptes consolidés établis au 31 décembre 2013 ne prennent en compte aucun impact lié au nouveau contrat du fait d'une période de recours ouverte jusqu'à fin février 2014. Compte tenu de l'absence de recours significatif, les impacts de ce nouveau bail sur les comptes du Groupe, dont l'enregistrement du bail emphytéotique comme emprunt lié à un contrat de location financière, seront pris en compte dans comptes consolidés au 30 juin 2014.