

UNIBAIL-RODAMCO SE

Société européenne à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 691 443 005 €
Siège social : 7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris
682 024 096 RCS Paris

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU DIRECTOIRE SUR L'UTILISATION DE LA DELEGATION DE COMPETENCE DONNEE PAR LA VINGTIEME RESOLUTION DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 MAI 2018 (article R. 225-116 du Code de commerce)

Chers actionnaires,

Par décision en date du 13 février 2019, sur recommandation du Comité des Rémunérations, le Conseil de Surveillance a autorisé le Directoire à utiliser la délégation de compétences visée à la vingtième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2018.

En application de cette résolution, les actionnaires ont autorisé le Directoire à procéder à une augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, avec un montant nominal maximal de 2 millions d'euros, par l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, et dont la souscription sera réservée aux adhérents du plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Au cours de sa réunion du 27 mars 2019, le Directoire a décidé d'utiliser cette délégation et d'ouvrir une première tranche d'augmentation de capital réservée aux adhérents du plan d'épargne entreprise URW, d'Unibail-Rodamco SE, de l'UES Unibail et de l'UES Viparis (ci-après, la « Décision du Directoire »). Le Directoire a fixé le montant nominal maximal global de l'augmentation de capital pouvant être porté à 0,07 % du capital totalement dilué, soit un maximum de 100 000 actions. Il est précisé que le montant nominal maximal de cette augmentation de capital sera imputé sur le montant du plafond global fixé par la seizième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2018 (Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières, avec maintien du droit préférentiel de souscription).

L'augmentation de capital effectuée par l'émission de nouvelles actions se fera au bénéfice de tous les adhérents du plan d'épargne entreprise URW en France via le fonds commun de placement URW Relais 2019, qui sera fusionné dans le « Fonds URW », fonds commun de placement d'Unibail-Rodamco-Westfield agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

La période de souscription a été fixée du 3 avril 2019 au 17 avril 2019 inclus.

Le prix de souscription d'une Action Jumelée a été fixé à 117,49 € (incluant 110,39 € pour la part Unibail-Rodamco SE et 7,10 € pour la part WFD Unibail-Rodamco N.V.), correspondant à la moyenne des cours d'ouverture de l'Action Jumelée lors des 20 séances de bourse précédant la Décision du Directoire, soit le 27 mars 2019, incluant une décote de 20% (ou 146,86 € avant la décote de 20%).

La répartition du prix de souscription entre la part Unibail-Rodamco SE et la part WFD Unibail-Rodamco N.V. a été déterminée en appliquant le ratio de répartition publié par le Groupe. Pour la part de l'action UR SE dans l'Action Jumelée, le dernier ratio de répartition publié est 93,959 %.

Les nouvelles Actions Jumelées émises donneront droit aux dividendes distribués à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Par conséquent, elles ne donneront pas droit au paiement du solde du dividende dû au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 qui sera versé le 5 juillet 2019. A leur émission, elles seront cotées et admises à la négociation sur le marché Euronext Paris et Amsterdam et seront soumises à toutes les dispositions statutaires en vigueur.

Le calcul de la dilution, précisé ci-après, a été effectué sur la base des comptes sociaux établis au 31 décembre 2018. Le montant des capitaux propres de la Société au 31 décembre 2018 s'élevait à 16 722 236 298 €.

Pour votre information, un rapport complémentaire des Commissaires aux comptes vous sera également présenté indiquant que ces derniers ont vérifié la conformité des décisions prises par le Directoire au regard de la délégation donnée au Directoire par la dernière Assemblée Générale Mixte.

I. Impact de l'augmentation de capital sur la situation d'un actionnaire détenant 1% du capital

<u>Impact de l'augmentation de capital sur la situation d'un actionnaire détenant 1% du capital social</u>				
	Détention d'un actionnaire (base non diluée)	Détention d'un actionnaire (base diluée)	Nombre total d'actions (base non diluée)*	Nombre total d'actions (base diluée)**
Avant l'émission d'actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	1,00%	1,00%	138 288 601	138 445 448
Après l'émission d'actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés (soit un maximum de 100 000 actions)	0,999%	0,998%	138 388 601	138 545 448

*Nombre d'actions au 31 décembre 2018

** Nombre d'actions au 31 décembre 2018 sur la base du calcul de l'Actif Net Réévalué

II. Impact de l'augmentation de capital sur la situation des actionnaires et des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital (capitaux propres par action)

Au 31 décembre 2018	Capitaux propres net	Nombre d'actions	Capitaux propres par actions (€)
Avant l'émission d'actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	16 722 236 298	138 288 601	120,92
Augmentation de capital réservée aux salariés	11 039 243	100 000	110,39
Après l'émission d'actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	16 733 275 541	138 388 601	120,92
Augmentation de capital relative aux valeurs mobilières donnant accès au capital social (Stock-Options, Actions de Performance, ORA)*	5 057 935	110 491	45,78
Après les effets de la dilution	16 738 333 476	138 499 092	120,86

* Ces calculs n'incluent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2014 et en avril 2015 qui ne sont pas exerçables au 31 décembre 2018, et les stock-options qui ne sont pas exerçables au 27 mars 2019.

III. Impact théorique de l'augmentation de capital sur la valorisation boursière des actions

A. Impact théorique de l'augmentation de capital totale sur la valorisation boursière des Actions Jumelées basé sur la moyenne de cette valeur lors des 20 séances de bourse précédentes

	Base non diluée	Base diluée*
Prix théorique avant l'émission d'actions issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	146,86 €	146,73 €
Prix théorique après l'émission d'actions issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	146,84 €	146,71 €

* Ces calculs n'incluent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2014 et en avril 2015 qui ne sont pas exerçables au 31 décembre 2018, et les stock-options qui ne sont pas exerçables au 27 mars 2019.

B. Impact théorique de l'augmentation de capital d'Unibail-Rodamco SE sur la valorisation boursière des actions Unibail-Rodamco SE basé sur la moyenne de cette valeur lors des 20 séances de bourse précédentes en application du ratio de répartition

	Base non diluée	Base diluée*
Prix théorique avant l'émission d'actions issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	137,99 €	137,87 €
Prix théorique après l'émission d'actions issues de l'augmentation de capital réservée aux salariés	137,97 €	137,85 €

* Ces calculs n'incluent pas les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises en septembre 2014 et en avril 2015 qui ne sont pas exerçables au 31 décembre 2018, et les stock-options qui ne sont pas exerçables au 27 mars 2019.

Le Directoire